DREPT CIVIL
DREPTURILE REALE
— Sinteză teoretică şi practică.
Dr. Ioan Sabău-Pop

***Notă*:**
La elaborarea lucrării s-a avut în vedere legislaţia în vigoare la data de 1 septembrie 2001, precum şi lucrările din doctrină şi jurisprudenţă mai semnificative publicate până la aceeaşi dată.

Capitolul I.
PATRIMONIUL ŞI DREPTURILE PATRIMONIALE
Secţiunea I.
Noţiunea şi caracterele juridice ale patrimoniului

1. Noţiuni generale despre patrimoniu. Din studiul părţii generale a dreptului civil cunoaştem că *obiectul dreptului civil* – ramură importantă a dreptului privat – îl constituie raporturile patrimoniale şi nepatrimoniale sau extrapatrimoniale stabilite între persoane fizice şi juridice care se află între ele pe poziţie de egalitate juridică. Observăm că o componentă esenţială a obiectului dreptului civil o constituie *raporturile patrimoniale*. Este patrimonial acel raport al cărui conţinut este apreciat în monedă (în bani, în arginţi, *en argents*), adică, cu alte cuvinte, este pecuniar. Pentru exemplificare, arătăm ca fiind raporturi juridice de drept civil cu conţinut patrimonial: dreptul de proprietate născut ca urmare a constituirii unei case; cel născut din contractul de vânzare-cumpărare a unui bun oarecare; cel dobândit de beneficiarul unui legat particular dispus prin testament; cel izvorât din dreptul de a pretinde daune materiale ca urmare a unui fapt cauzator de prejudicii.

Dimpotrivă, raporturile juridice care în conţinutul lor sunt lipsite de o echivalenţă economică, valorică, sunt *nepatrimoniale*. Pentru exemplificare, arătăm ca fiind raporturi juridice nepatrimoniale: dreptul la reputaţie, la demnitate, la nume, la domiciliu, la sediu etc.

Reglementate de normele dreptului civil, atât raporturile juridice civile patrimoniale cât şi cele nepatrimoniale, sunt privite în armonie, ele, chiar clasificate şi caracterizate distinct, nu sunt opuse unele altora. După cum am arătat, ele formează obiectul general al

raportului juridic civil, putându-se transforma sau unul dintre ele constituind premisa altuia. Astfel, atingerea adusă demnităţii sau onoarei unei persoane – care intră în categoria drepturilor civile nepatrimoniale – poate să atragă după sine reparaţii în echivalent bănesc, echivalări patrimoniale.

Dintre drepturile şi obligaţiile subiective care alcătuiesc raportul juridic civil, numai acelea care au o valoare economică prezintă importanţă pentru conturarea noţiunii de patrimoniu.

2. *Dispoziţii legale care fac referire la patrimoniu*. Observăm că nu există în vreun text legal o abordare exhaustivă şi nicio definiţie legală a noţiunii de patrimoniu. Codul civil român şi diferite acte normative fac o serie de referiri la acesta. În ce priveşte Codul civil, potrivit art.781, creditorii defunctului pot cere separaţia patrimoniului defunctului de acela al moştenitorului său. Această măsură este destinată să prevină confuziunea celor două patrimonii, care ar avea ca efect să-l pună pe creditorul defunctului să vină în concurs cu cei ai moştenitorului şi invers, ceea ce ar însemna să suporte riscurile eventualei insolvabilităţi. Atunci când există îndoieli cu privire la solvabilitatea patrimoniului succesoral, moştenitorii au posibilitatea acceptării moştenirii sub beneficiu de inventar. Cum moştenitorii au posibilitatea de a pune la adăpost patrimoniul lor propriu de urmărirea creditorilor succesiunii, tot astfel, în mod simetric, în virtutea art.781 Cod civil, se oferă posibilitatea separaţiei de patrimonii, în privinţa emolumentului succesoral, când succesiunea este solvabilă şi se află în primejdie să fie culeasă de unul sau mai mulţi moştenitori insolvabili. Creditorii personali ai defunctului recurgând la separaţia de patrimonii, care este considerat în doctrină că este un prejudiciu al lor,**i** practic evită confuziunea şi păstrează intact patrimoniul defunctului, în vederea satisfacerii creanţei sale rezultată din dreptul de gaj general. Modalităţile de conservare a acestui privilegiu real imobiliar sunt prevăzute de art.1743, când din nou Codul civil face referire la acest termen. Textul art.1718 Cod civil cuprinde unele elemente definitorii ale patrimoniului, fără o utilizare explicită a termenului, prevăzând că: „*oricine este obligat personal este ţinut de a îndeplini îndatoririle sale cu toate bunurile sale prezente şi viitoare*”. Este consacrarea dreptului de gaj general al creditorilor chirografari, constituindu-se asupra patrimoniului debitorului lor, privit ca o universalitate juridică, în care elementele de activ şi de

pasiv sunt variabile.

Conceptul de patrimoniu este utilizat în textele altor dispoziţii legale: Legea nr. 21/1924 pentru persoanele juridice în art. 3, 32 şi 66, abrogată prin O.G. nr. 26/2000, care şi aceasta cuprinde referiri la patrimoniu în art.7 şi 46, precum şi art.26, 41, 42 şi 47 din Decretul nr. 31/1954, privind persoanele fizice şi juridice. Texte legale relativ recente menţionează termenul de patrimoniu, cum sunt: art.5, 19, 20 din Legea nr. 15/1990 privind reorganizarea unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi comerciale; art.2, 158, 230, 231 din Legea nr. 31/1990 privind societăţile comerciale; art.3 din Legea nr. 58/1991 privind privatizarea societăţilor comerciale, modificată prin O.U.G. nr. 98/1997, devenită Legea nr. 99/1999, aceasta cuprinzând menţiuni despre patrimoniu; art.35 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar. Am arătat că noţiunea de patrimoniu induce spre drepturi şi obligaţii care au conţinut economic, adică pot fi evaluate în bani. Deosebit de acestea sunt cele lipsite de valoare economică şi care în principiu, nu pot fi evaluate în bani.

3. *Definiţia patrimoniului*. Înainte de a defini patrimoniul, trebuie să reţinem că în doctrina juridică drepturile şi obligaţiile patrimoniale ale unei persoane pot fi abordate în două moduri**ii**. Primul, când fiecare drept sau obligaţie aparţinând unui subiect de drept civil poate fi analizat în mod de sine stătător, separat, în propria individualitate, făcând abstracţie de orice legătură cu celelalte drepturi şi obligaţii aparţinând aceleiaşi persoane, privită *ut singuri*.

În cadrul celui de-al doilea mod de abordare, drepturile şi obligaţiile pot fi analizate *„ca o totalitate, ca pe o universalitate juridică aparţinând unei persoane, făcând abstracţie de individualitatea fiecărui drept şi fiecărei obligaţii în parte”*. În opinia autorilor citaţi: *„Acest mod de abordare a drepturilor şi obligaţiilor ne conduce la noţiunea de patrimoniu”*.

Observăm că o definiţie legală a patrimoniului, exprimată în mod clar şi precis nu există. Am citat supra din textul art.1718 Cod civil, în care expresiile *„îndatoririle sale”* şi precizarea *„cu toate bunurile sale mobile şi imobile prezente şi viitoare”* sugerează evocarea ideii de universalitate sau totalitate indiferent de variaţiile care îi afectează într-un fel sau altul conţinutul.

Efortul de a sintetiza şi contura noţiunea de patrimoniu revine analizei pe care o dă doctrina reglementărilor legale şi implicit are

meritul de a da o definiţie cu valoare teoretică şi practică.

Preocuparea doctrinei de a elabora o definiţie ştiinţifică a dus la mai multe definiţii, cu nuanţări care însă nu diferă esenţial unele de altele, toate pornind de la definiţia dată în doctrina franceză.**iii** Marcel Planiol spunea că patrimoniul constituie o unitate abstractă, distinctă de bunurile şi obligaţiile pe care le compune.

Sintetizând, definim patrimoniul ca fiind o entitate juridică distinctă, care reprezintă totalitatea sau universalitatea drepturilor patrimoniale şi obligaţiilor care aparţin unei persoane.**iv**

În doctrina clasică patrimoniul a fost definit ca fiind: „*ansamblul drepturilor şi obligaţiilor unei persoane, care au sau reprezintă o valoare pecuniară sau economică, adică se pot evalua în bani*."**v**

Alţi autori fac referiri şi la bunurile care pot exista în compunerea patrimoniului, definindu-l că el cuprinde: „*totalitatea drepturilor şi obligaţiilor având valoare economică, a bunurilor la care se referă aceste drepturi, aparţinând unei persoane ale cărei nevoi sau sarcini este destinat să le satisfacă*".**vi**

Desigur, sunt şi alte definiţii date patrimoniului; din majoritatea lor se desprinde, în esenţă, că patrimoniul are în alcătuirea lui o latură activă şi o latură pasivă.

Latura activă este formată din valoarea tuturor drepturilor patrimoniale aparţinând unei persoane. Este vorba atât de drepturile reale cât şi despre drepturile de creanţă.

Latura pasivă este formată din valoarea tuturor obligaţiilor patrimoniale ale unei persoane. Cu alte cuvinte, este aceea care include datoriile evaluabile în bani pe care le are persoana titulară a patrimoniului.

Activul şi pasivul patrimonial se găsesc într-o strânsă corelaţie, pentru că aparţin uneia şi aceleiaşi persoane, sunt elemente indispensabile unul altuia. Existenţa celor două laturi, preponderenţa uneia sau alteia nu afectează universalitatea patrimoniului. Preponderenţa laturii active sau dimpotrivă a celei pasive ne indică situaţia solvabilităţii (sau insolvabilităţii) patrimoniale a unei persoane, ceea ce are relevanţă practică şi care probabil a sugerat unor autori o viziune accentuată economic unora dintre definiţii.**vii** Dreptul nu poate să abdice de la comandamentele etice chiar dacă sunt materii ale dreptului în care componentele practice, economice intervin în mod evident. *Patrimoniul* face parte dintre aceste materii, adică

raporturile juridice ale individului (persoană fizică sau juridică) sau cele ale societăţii în ansamblul său se bazează pe principii economice, apreciabile în echivalent bănesc. Plastic, patrimoniul poate fi asemănat unui adevărat recipient (reprezentant al universalităţii) în care intră şi din care ies în permanenţă, alimentându-l (activ) sau golindu-l (pasiv) de valori materiale sau exprimate în valori materiale şi care există independent de circuitul acestora. Ca noţiune patrimoniul depăşeşte suma sau fluctuaţia elementelor de activ sau pasiv care îl compun, existenţa lui nu este primejduită de acest circuit care, chiar nefiind constant, îi este în schimb specific patrimoniului. Universalitatea şi identitatea patrimoniului nu este afectată, decât odată cu încetarea sau dispariţia titularului său, când se realizează funcţia transmiterii universale sau cu titlu universal.

4. *Teorii despre patrimoniu*. Faţă de importanţa noţiunii de patrimoniu, atât sub aspect economic cât şi ai dreptului civil, pentru explicarea şi justificarea în raport de evoluţia societăţii omeneşti au fost emise două teorii considerate ca fiind clasice: teoria personalistă a patrimoniului şi teoria patrimoniului afectaţiune. Succint le vom analiza pe fiecare.

Teoria personalistă a patrimoniului sau *a patrimoniului-personalitate*, a fost elaborată în Franţa şi este prima care a încercat să contureze şi justifice ideea de patrimoniu, care apare ca o emanaţie a personalităţii umane, expresia puterii juridice pe care o are o persoană. Această teorie a avut un răsunet clar în epocă şi reprezintă concepţia codului civil francez, a noilor clase afirmate progresiv pe scena istoriei, împotriva orânduielilor feudale statice. Exponenţii acesteia sunt juriştii francezi Aubry şi Rău, teoria lor fiind acceptată până la începutul secolului XX.

Rezidă această teorie în aceea că patrimoniul este strâns legat de persoana fizică titulară şi potrivit acestei concepţii, patrimoniul ar avea următoarele trăsături specifice:

— Numai persoanele pot avea patrimoniu;

— Orice persoană are un patrimoniu;

— Patrimoniul nu poate fi separat de persoana căreia îi aparţine;

— O persoană poate avea numai un singur patrimoniu, care este unitar şi indivizibil.

Revoluţia industrială, dezvoltarea creditului şi a băncilor,

concentrarea capitalului, care au caracterizat în ascensiune sfârşitul secolului XIX, au fost împrejurări care nu mai făceau realistă regula indivizibilităţii patrimoniului şi caracterului său unitar. Considerată clasică, această teorie a fost criticată, ea este „... abstractă şi abuzivă logic" şi totodată „... în contradicţie cu soluţiile cerute de dreptul pozitiv „sau „... ca fiind mult prea strâmtă şi ca o piedică foarte serioasă pentru dezvoltarea raporturilor juridice".

Devenind pe plan practic cu efecte negative, faţă de ecoul pe care îl avea, s-a recurs şi la *procedeul ficţiunii*, pentru a ocoli principiul care a stat la baza teoriei personaliste, când se separa patrimoniul civil al unei persoane, de unul sau mai multe patrimonii comerciale, aparţinând de fapt aceleiaşi persoane.

*Teoria patrimoniului-scop sau de afectaţiune8***viii** are ca punct de pornire doctrina germană, fiind şi în alte ţări în coduri civile care au fost adoptate după anul 1900. Teoria este receptată şi în Franţa.

În esenţă, teoria patrimoniului-scop sau de afectaţiune, susţine existenţa patrimoniului ca universalitate de drepturi şi obligaţii, independent că aparţin sau nu unei anumite persoane.

Teoria era subordonată ideii de personalitate şi are la bază înfiinţarea de persoane fictive, care să fracţioneze artificial patrimoniul, după cum destinaţiile acestuia sunt diferite, inclusiv în cadrul aceluiaşi domeniu cum ar fi activităţile comerciale diversificate.

Regimul juridic este de asemeni distinct, după cum s-au creat persoane fictive sau mase de bunuri destinate pentru comerţ. Cele două noţiuni: de persoană, pe de o parte, şi de patrimoniu, pe de altă parte, trebuie separate. Personalitatea juridică nu se confundă cu patrimoniul, care trebuie să rămână ceea ce este: o universalitate de drepturi şi obligaţii afectate unui scop comun.

Rezultă că această teorie, spre deosebire de cea analizată anterior, rezolvă problema divizibilităţii patrimoniului unic în mai multe mase de bunuri, însă este locul unde trebuie să observăm că ajunge la distanţări artificiale, care sunt excese în sens contrar. Lipsa titularului unui patrimoniu care totuşi există duce la personificarea bunurilor, care la rândul ei nu poate fi acceptată. Cu alte cuvinte – potrivit teoriei – drepturile şi obligaţiile privite unitar fac abstracţie de apartenenţa la o anumită persoană, ele fiind legate de ideea de scop sau afectaţiune.

Economia liberă de piaţă, aflată în progres, este exprimată de

această teorie, ea ilustrând practic lărgirea posibilităţilor întreprinzătorilor de a participa cu acţiuni sau părţi sociale la mai mulţi agenţi economici, societăţile comerciale fiind exemplele cele mai elocvente, în care operează limitarea răspunderii pentru datoriile fiecărei societăţi la capitalul acesteia.

Teoria nu are suport în realitatea dreptului pentru că preocupându-se de problema divizibilităţii patrimoniului în mase de bunuri afectate unor destinaţiuni diferite, ignoră existenţa persoanei ca subiect de drept. Realitatea este că numai persoanele pot avea drepturi şi obligaţii. Drepturile şi obligaţiile cu conţinut patrimonial nu pot fi concepute fără să aparţină unui subiect de drept.

Teoria mixtă sau eclectică apare în literatura juridică ca o tendinţă de a formula o a treia construcţie teoretică, bazată pe ideea preluării elementelor realiste şi care îşi păstrează valabilitatea din conţinutul celor două concepţii descrise.

În literatura juridică română s-a exprimat ideea valoroasă potrivit căreia *patrimoniul este un cadru în care se desfăşoară raporturile juridice active şi pasive evaluabile în bani* ale unui subiect de drept, care nu se confundă cu elementele sale componente.9**ix**

De aici avem de reţinut, în primul rând că unicitatea patrimoniului nu exclude divizibilitatea lui şi, în al doilea rând, este demonstrabil că patrimoniul unei persoane (fizice sau juridice), deşi unic, poate fi totuşi divizat. Teoria induce ideea *permanenţei* patrimoniului şi faptul că el este o *emanaţie* a persoanei umane sau a entităţilor în care se constituie.

5. Caracterele juridice ale patrimoniului

5.1. Patrimoniul este o universalitate juridică, adică un ansamblu juridic având o unitate abstractă. Existenţa patrimoniului, apreciat în calitatea sa de universalitate, este independentă de bunurile care compun patrimoniul. El rămâne ca o existenţă abstractă, indiferent de schimbările suferite în privinţa numărului bunurilor, a cantităţii şi calităţii elementelor sale. Transformările care intervin nu sunt de neglijat, dar ele nu fac decât să modifice compunerea patrimoniului şi conţinutul său, care însă în abstracţiunea lui rămâne neatins.

Patrimoniul privit ca universalitate juridică este definit ca atare în art.1718 Cod civil, ca fiind o entitate juridică independentă şi, accentuăm, distinctă de elementele sale componente.

Sub aspectul universalităţii juridice, patrimoniul este ca entitate

juridică, comparat cu un adevărat recipient cu un conţinut în permanentă mişcare prin dobândire de noi drepturi şi obligaţii, precum şi pentru modificarea ori stingerea celor existente, fără să afecteze entitatea reprezentată prin recipient. Universalitatea presupune dinamica patrimoniului, el cuprinzând şi bunuri viitoare, pentru că, fiind strâns legat de titular, patrimoniul va evolua în forme sinusoidale de-a lungul întregii existenţe a persoanei titulare.

Caracterul de universalitate juridică a patrimoniului trebuie diferenţiat de universalitatea de fapt, spre a evita confuzia.

Universalitatea de fapt este un ansamblu sau o grupare de bunuri a căror unitate se întemeiază pe o simplă legătură de fapt neconsacrată juridic. Această universalitate este legată subiectiv de voinţa şi acţiunile persoanei. Ea nu este independentă şi poate să dispară precum şi poate să se nască, poate să fie „o casetă goală" precum poate să fie „o casetă plină" cu obiecte.

Universalitatea de fapt poate fi constituită fie din bunuri de acelaşi fel, fie din bunuri de gen diferit, pentru că, după cum arătam, este esenţială numai voinţa subiectului de drept, care are alegerea de a aborda materialitatea unor obiecte ca o mulţime sau disparat.

Albinele dintr-un stup, oile dintr-o turmă, cărţile dintr-o bibliotecă etc. sunt considerate universalităţi de fapt.

În literatura noastră juridică s-a arătat că subrogaţia reală nu operează când este vorba de o universalitate de fapt.

Problema care se pune este dacă cele două universalităţi se pot transforma una într-alta.

Se apreciază că universalitatea de drept poate fi transformată în universalitate de fapt, dacă titularul voieşte să o facă şi poate fi reţinut ca exemplu cazul testatorului care lasă un legat particular care are ca obiect lucruri sau drepturi determinate, dar enumeră în mod concret aceste lucruri limitat la averea pe care o are când întocmeşte testamentul. Enumerarea lucrurilor, în cuprinsul actului de ultimă voinţă, le caracterizează ca o universalitate de fapt.

Universalitatea de drept poate fi privită ca o universalitate de fapt şi atunci când îi lipseşte una din laturile sale, activă sau pasivă, pentru că numai existenţa şi corelaţia dintre ele îi dă această caracteristică juridică. Astfel se poate întâmpla la data lichidării pasivului unei succesiuni, pentru că nu se poate concepe o universalitate de drept fără existenţa alături a activului şi pasivului.

5.2. *Orice persoană are în mod necesar un patrimoniu*. Este un adevăr de necontestat că orice persoană fizică sau juridică are un patrimoniu. Existenţa unei persoane este de neconceput fără patrimoniu, pentru că persoana având calitatea de subiect de drept, această calitate presupune în mod necesar existenţa unor drepturi şi obligaţii.

Acest caracter juridic este pus în legătură cu faptul că numai fiinţa umană poate deţine cu titlu juridic bunuri care să intre în compunerea patrimoniului său şi poate să-şi asume obligaţii. Deţinerea cu titlu juridic a unor bunuri nu este deci posibilă de către altcineva decât de către fiinţa umană.

Am reţinut, din definiţia dată patrimoniului, că acesta însumează totalitatea drepturilor şi obligaţiilor cu conţinut economic. Dacă numai persoanele pot avea drepturi şi obligaţii, patrimoniul care le exprimă are un titular în persoana căreia îi aparţine.

Persoanele (fizice sau juridice) au aptitudinea generală, permanentă şi potenţială de a dobândi drepturi şi obligaţii. Vocaţia este potenţială, pentru că nu poate fi concepută existenţa unei persoane fără să aibă cele mai puţine şi semnificative bunuri sau drepturi apreciabile în bani. „*Chiar atunci când o persoană nu are nicio avere actuală*, *ea are totuşi un patrimoniu*, *deoarece este suficient să existe drepturi eventuale*, *neexercitate*, *adică numai posibilitatea de a exercita drepturi*, *pentru a constitui un patrimoniu*”. Orice om are în mod necesar patrimoniu, chiar şi în ipoteza că, nu sunt echilibrate componentele sale de activ şi pasiv, pasivul (datoriile) depăşind valoarea activului, aflându-ne în prezenţa unei balanţe negative, care nu elimină însă caracterul analizat, că orice persoană are un patrimoniu.

Dăinuirea patrimoniului în timp se întinde până când persoana încetează să mai existe. Este, din acest punct de vedere, în legătură cu universalitatea patrimoniului, care se transmite altora la decesul sau declararea judecătorească a morţii unei persoane fizice, sau când este o persoană juridică care încetează fiind supusă uneia dintre operaţiunile de dizolvare, divizare totală, desfiinţare, lichidare.

5.3. *Unicitatea şi divizibilitatea patrimoniului*. Înţelegem prin acest caracter că o persoană nu poate avea decât un singur patrimoniu. Logica impune o singură *universitas juris*, dacă am reţinut că orice persoană are un patrimoniu, atunci în mod simetric un subiect de

drept nu poate avea decât un singur patrimoniu.

Apreciat ca un recipient sau ca un cont curent, precum şi diversitatea drepturilor şi obligaţiilor care formează raporturile juridice, unicitatea patrimoniului astfel cum am definit-o, presupune divizibilitatea patrimoniului. Unicitatea şi divizibilitatea patrimoniului ţin de existenţa mai multor mase de drepturi şi obligaţii, fiecare dintre acestea având regim juridic determinat. Destinaţia bunurilor este diferită prin natura lor, prin voinţa legii sau a titularului.

Exemplul cel mai elocvent este cel al persoanelor căsătorite, a căror comunitate de bunuri este reglementată de art. 30 – 36 C.fam; în patrimoniul soţilor există două categorii de bunuri: bunurile comune şi bunurile proprii. Regimul juridic distinct constă în principiu în aceea că fiecare dintre aceste categorii de bunuri sunt urmăribile de creditorii soţilor în raport de modul în care s-a născut creanţa. Creditorii personali ai unuia dintre soţi pot să ceară urmărirea bunurilor proprii ale soţului datornic şi, dacă creanţa nu este satisfăcută, pot să ceară împărţirea bunurilor comune ale soţilor, operaţiune după care acele bunuri care cad în lotul debitorului sunt susceptibile de a putea fi urmărite de creditorii personali ai soţului respectiv.

Acceptarea moştenirii sub beneficiu de inventar constituie un alt exemplu ilustrativ al divizibilităţii patrimoniului. Acceptarea sub beneficiu de inventar, în conformitate cu art.704 Cod civil, este un act juridic solemn, prin care succesibilul care îşi însuşeşte titlul de moştenitor al patrimoniului succesoral, înţelege să răspundă de pasivul succesoral numai în limitele activului moştenit (*intra vires hereditatis*) şi numai cu bunurile moştenite (*cum veribus*). El îşi mărgineşte răspunderea pentru datoriile defunctului numai în limitele activului primit şi prin inventarul întocmit împiedică confuziunea patrimoniului succesoral cu patrimoniul său propriu. Drept urmare, succesorul va fi titularul celor două mase de bunuri care sunt divizate şi se păstrează astfel până la lichidarea pasivului succesoral.

În sens invers, separaţia de patrimoniu este privită tot ca o divizibilitate patrimonială. Astfel, art.781 din Codul civil reglementează ca un privilegiu nu şi în beneficiul creditorilor moştenitori, inclusiv creditorul-legatar, ca un beneficiu individual, în virtutea căruia creditorul separatist are dreptul să fie plătit din valoarea bunurilor succesorale, cu preferinţă faţă de creditorii

personali ai moştenitorului.

Exercitarea privilegiului separaţiei de patrimonii este condiţionată de calitatea de creditor al moştenirii, situaţie în care prezintă importanţă pentru analiza de faţă că, deşi patrimoniul se transmite de la defunct la unul sau mai mulţi succesori, nu operează confuziunea între cele două patrimonii, pentru a fi realizat caracterul său de unicitate, ci partea transmisă prin succesiune este distinctă într-o masă divizibilă până la stingerea creanţei pe care o are creditorul moştenirii sau al defunctului.

În fine, mai este de menţionat regimul instituit de Legea nr. 31/1990 privind patrimoniul societăţilor comerciale, care este împărţit în mai multe mase de bunuri, în care masa bunurilor corporale este supusă normelor dreptului civil comun, iar masa bunurilor încorporale specifice comerţului (acţiuni, părţi sociale, credite, firma, emblema comercială, marca etc.), care au o pondere importantă, este reglementată de alte norme, anume cele ale dreptului comercial: Legea nr. 31/1990, Legea nr. 99/1999, Legea nr. 84/1998 etc.

5.4. Inalienabilitatea patrimoniului. Reprezintă legătura indisolubilă dintre patrimoniu şi persoana căreia îi aparţine, durând atâta timp cât ea există ca subiect de drept civil. În principiu, toate elementele componente ale patrimoniului pot fi înstrăinate, fără ca prin aceasta să se înstrăineze însuşi patrimoniul, care este o noţiune juridică, un perimetru al titularului din care pot lipsi mai multe sau mai puţine valori, fără ca el să-şi piardă entitatea.

În ce priveşte persoanele fizice, ele pot să transmită, să înstrăineze un drept sau o obligaţie, şi mai multe drepturi sau obligaţii, prin acte *inter vivos*, dar nu pot transmite întregul patrimoniu. Transmiterea întregului patrimoniu se poate face numai după încetarea personalităţii, numai pentru cauză de moarte, când intervine momentul încetării din viaţă a titularului patrimoniului.

În privinţa persoanelor juridice, transmisiunea universală sau cu titlu universal operează în momentul reorganizării sau încetării personalităţii acesteia, în condiţiile legii. Când este supusă reorganizării prin divizare parţială, are loc o transmisiune patrimonială cu titlu particular, în sensul că o fracţiune din patrimoniu se desprinde şi se transmite către mai multe persoane juridice existente sau care atunci se înfiinţează.

Secţiunea II.

Funcţiile patrimoniului

Categoria juridică de patrimoniu răspunde, în ultimă instanţă unei necesităţi practice şi anume, privit ca universalitate, îndeplineşte trei funcţii importante, care permit şi explică producerea unor consecinţe juridice necesare circuitului civil. Ele sunt:

— Patrimoniul constituie obiectul gajului general al creditorilor chirografari;

— Patrimoniul explică şi face posibilă transmisiunea universală şi cu titlu universal;

— Patrimoniul explică şi face posibilă subrogaţia reală cu titlu universal.

1. *Gajul general al creditorilor*. Creditorii chirografari sunt acei creditori care, fără să dispună de o garanţie reală ori privilegiu, care să le asigure creanţa pe care o au, împotriva debitorului, au în schimb, un drept de garanţie asupra întregului patrimoniu al debitorului privit în ansamblu său ca o universalitate juridică. Creditorii care au o garanţie reală au drept de urmărire şi de preferinţă asupra bunului pentru satisfacerea creanţei lor. În schimb, creditorii chirografari au doar un drept de gaj general asupra patrimoniului debitorului lor pentru recuperarea creanţei. Aparent ei ar fi avantajaţi. Situaţia este însă alta. Creditorii chirografari în concurs cu creditorii care dispun de o garanţie reală – gaj, ipotecă, privilegiu – aceştia din urmă au prioritate, sunt îndestulaţi primii din executarea silită a acelor bunuri sau mase de bunuri cu privire la care s-a constituit garanţia reală. Numai după aceea vin în ordine la executare asupra a ceea ce a mai rămas din patrimoniu şi creditorii chirografari. În ipoteza că garanţia reală nu este îndestulătoare, creditorii privilegiaţi pentru realizarea integrală a creanţei sunt îndreptăţiţi la continuarea executării şi asupra celorlalte bunuri existente în universalitatea debitorului, însă de astă dată ei sunt simpli creditori chirografari, în concurs cu alţii având aceeaşi calitate.

În virtutea funcţiei de gaj general al creditorilor, patrimoniul constituie singura garanţie generală a tuturor creditorilor titularului său. Cu alte cuvinte, obiectul dreptului de gaj general al creditorilor chirografari îl constituie însuşi patrimoniul debitorului şi nu bunurile individuale care îl compun. Ideea este exprimată de art.1718 Cod civil, care dispune că „*oricine este obligat personal este ţinut a îndeplini*

îndatoririle sale cu toate bunurile sale mobile şi imobile, *prezente şi viitoare*". De aici rezultă aşa-numitul drept de gaj general al creditorilor chirografari, aceştia fiind beneficiarii dispoziţiei art.1718 Cod civil. Creditorul poate urmări bunurile prezente ale debitorului, dar şi cu „*bunurile viitoare*", cu condiţia ca acestea din urmă să existe în intervalul de timp cuprins între asumarea obligaţiei şi scadenţă. În literatura juridică s-a spus: „*creditorul nu poate urmări aşa-zisele bunuri viitoare decât pe măsură ce aceste bunuri devin prezente*, *adică intră în patrimoniu*; *el nu poate urmări nici bunurile care nu au intrat încă*, *nici bunurile care au ieşit deja din patrimoniu în momentul urmăririi*, *fiindcă creditorul n-are un drept individualizat în fiecare bun particular*, *ci un simplu drept general asupra întregului patrimoniu în universalitatea sa*".*1***x***O*

Pe drept cuvânt, în literatura juridică nouă s-a arătat că „*patrimoniul debitorului are*, *printre altele*, *funcţia de garanţie comună şi proporţională a tuturor creditorilor*".*1***xi***1* De aici legătura între gajul general al creditorilor şi divizibilitatea patrimoniului. Creditorii pot urmări numai acele bunuri care fac parte din masa patrimonială în legătură cu care s-au născut creanţele lor. Chiar dacă este aşa, gajul este şi rămâne general, dar atunci când este divizat pe grupe de bunuri, dreptul de gaj general este specializat.

Schimbările intervenite în conţinutul patrimoniului nu afectează existenţa gajului general, iar prezenţa gajului general nu are consecinţa „îngheţării" patrimoniului, a fixării lui la statice. Titularul păstrează posesia bunurilor pe care le are în patrimoniu precum şi dreptul de a face acte de dispoziţie. Dacă actele de dispoziţie sunt frauduloase, în dauna drepturilor creditorilor, pot fi atacate de aceştia pe calea acţiunii pauliene, în conformitate cu art.975 Cod civil, cu scopul ca bunul să se întoarcă în patrimoniul debitorului lor, pentru a întregi masa de bunuri ce urmează a fi urmărită.

2. *Subrogaţia reală cu titlu universal*. Etimologic *subrogaţie* desemnează înţelesul de înlocuire, care în dreptul civil român este de două feluri: *personală* şi *reală*.

2.1. *Subrogaţia personală* are loc atunci când unul dintre subiectele raportului juridic civil obligaţional este înlocuit de o altă persoană. Dacă un debitor obligat alături de alt debitor să achite o datorie unui creditor plăteşte întreaga datorie, el se subrogă în drepturile creditorului plătit şi în locul acestuia îl urmăreşte pe

debitorul pentru care a plătit, pentru ceea ce acesta datorează de fapt creditorului.

2.2. *Subrogaţia reală* constă în înlocuirea unei valori cu altă valoare, a unui bun cu un alt bun. Ex: dacă un autoturism este dat în schimbul unei motociclete şi al unei sume de bani, locul bunului înstrăinat este luat de bunul primit şi diferenţa de preţ încasată şi asistăm astfel la fenomenul subrogaţiei reale.

Subrogaţia reală este *universală* când se produce în cadrul patrimoniului şi este cu *titlu particular* când se referă la un bun *ut singuri*.

Subrogaţia reală cu titlu universal se explică prin noţiunea de patrimoniu, ea este reală pentru că se referă la bunuri, ea este universală pentru că se produce în cadrul patrimoniului, făcând abstracţie de felul şi natura bunului înlocuit şi de modalitatea juridică în care ea a avut loc. În orice patrimoniu bunurile şi valorile se înlocuiesc între ele în mod automat, fără a fi necesară o prevedere expresă a legii. Universalitatea juridică a patrimoniului explică şi permite acest schimb permanent de valori în conţinutul său, valorile nou intrate luând locul, adică subrogându-se celor ieşite, a căror poziţie juridică o dobândesc. Astfel, valoarea de înlocuire a unui bun comun al soţilor intră în masa bunurilor comune, pe când valoarea de înlocuire a unui bun propriu al unuia dintre soţi va intra în grupa bunurilor proprii ale acestuia. Aceasta duce la concluzia, subliniată în literatura juridică, că subrogaţia reală cu titlu universal este în strânsă legătură cu gajul general al creditorilor şi totodată că ea este subordonată divizibilităţii patrimoniului.1**xii**2

În doctrină1**xiii**3 s-a dat explicaţia că universalitatea juridică a patrimoniului care permite schimbarea permanentă de valori în conţinutul noţiunii de patrimoniu, îşi găseşte raţiunea în noţiunea de fungibilitate, care implică echivalenţa, adică identitatea de valoare a bunurilor. Fungibilitatea este însuşirea unora dintre bunurile care alcătuiesc patrimoniul de a se putea înlocui unele prin altele într-o plată. Fungibilitatea este proprie lucrurilor de gen, anume bunurile care se numără (bani), se cântăresc (cereale, combustibil) sau se măsoară (lungimea copacilor), cu condiţia de a fi de aceeaşi cantitate şi calitate. Fungibilitatea este o calitate juridică determinată de caracterul material al bunurilor respective, ce se exprimă prin echivalenţa cantitativă şi calitativă a bunurilor respective, ele fiind

considerate că sub aspect juridic, nu pier (*genera non perent*).

Ideea de fungibilitate este diferită de subrogaţia reală, cu care nu se poate confunda şi nu o poate explica pe temeiul ficţiunii. În esenţă fungibilitatea este tocmai echivalenţa cantitativă şi calitativă a bunurilor. Spre deosebire de aceasta, subrogaţia reală se caracterizează prin aceea că lucrurile se schimbă între ele, pentru că numai astfel apare necesitatea ca bunul cuprins în universalitate să ocupe poziţia juridică pe care a avut-o bunul ieşit.

2.3. Subrogaţia reală cu titlu particular. Aceasta nu este legată de funcţionarea patrimoniului şi de aceea ea nu operează automat, ci numai în cazuri prevăzute de lege. Ea constă în înlocuirea unui bun individual determinat, cu un alt bun, privit izolat, *ut singuri*.

În Codul civil şi în legi speciale sunt reglementate cazuri de subrogaţie reală cu titlu particular:

a) În art.1721 Cod civil se prevede că dacă un bun ipotecat piere, fie din caz fortuit, fie datorită culpei unei persoane, creanţa ipotecară se va strămuta asupra indemnizaţiei de asigurare, dacă bunul a fost asigurat, ori asupra despăgubirii ce o datorează cel din culpa căruia bunul a pierit. Dacă acest text de lege ar lipsi, ipoteca ar fi încetat să existe datorită pieirii lucrului ce-i forma obiectul, iar suma primită ca despăgubire, ca urmare a subrogaţiei reale cu titlu universal, ar fi intrat în conţinutul gajului general al creditorilor chirografari.

b) În caz de expropriere, art.28 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, ca urmare a procedurii de expropriere, bunul intră în proprietatea statului liber de orice sarcini, iar sarcinile care grevau asupra lui (dreptul de ipotecă, privilegiul special imobiliar) se strămută de drept asupra despăgubirilor care se plătesc fostului proprietar.

c) Un al treilea exemplu de subrogaţie reală cu titlu particular îl reprezintă art.51 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, care reglementează schimbul de terenuri între persoane fizice şi persoane juridice şi condiţiile în care se poate face acest schimb. Ca urmare a schimbului efectuat, fiecare teren dobândeşte situaţia juridică a terenului pe care îl înlocuieşte, cu respectarea tuturor drepturilor reale constituite asupra acestor terenuri.

2.4. Transmisiunea universală şi cu titlu universal. Noţiunea de patrimoniu stă la baza transmisiunii universale şi cu titlu universal. Aceasta presupune că patrimoniul în întregul său ori, după caz, o cotă

parte sau fracţiuni matematice, poate fi transmis de la o persoană la alta.

Transmisiunea universală, intervine atunci când se transmite întregul patrimoniu, nefracţionat, de la persoană la altă persoană. Ea are loc în cazul transmiterii moştenirii, întrucât are ca obiect patrimoniul persoanei fizice decedate, ca universalitate juridică, adică totalitatea drepturilor şi obligaţiilor care au valoare economică şi care au aparţinut defunctului. Nu se transmit drepturile patrimoniale care se sting odată cu moartea titularului lor, întrucât au caracter viager sau sunt contractate ori născute *intuitu personae*, precum şi obligaţiile patrimoniale legate de o calitate personală a defunctului.

Transmisiunea universală intervine şi în situaţia reorganizării persoanelor juridice prin absorbţie sau fuziune, sau prin încetarea personalităţii juridice, când patrimoniul se transmite la una sau mai multe persoane juridice existente sau se înfiinţează altele noi.

Transmisiunea cu titlu universal constă în transmiterea fracţionată a întregului patrimoniu al unei persoane către mai multe persoane, sau desprinderea unei părţi dintr-un patrimoniu spre a reveni altei persoane.

La persoanele fizice, transmisiunea cu titlu universal are loc atunci când patrimoniul persoanei decedate este dobândit pe cote părţi de către doi sau mai mulţi moştenitori legali sau testamentari cu vocaţie universală. În cazul persoanelor juridice, transmisiunea cu titlu universal se realizează cu prilejul reorganizării lor, prin divizare totală sau parţială.

Transmisiunea universală şi cu titlu universal se deosebesc între ele exclusiv din punct de vedere cantitativ, pentru că ambele presupun o transmitere a unei universalităţi juridice, sau o fracţiune din acesta. În literatura juridică s-a reţinut că „*prin transmiterea universală se dobândeşte totalitatea valorilor active şi pasive*, *iar prin transmiterea cu titlu universal se dobândeşte doar o fracţiune*”.

Secţiunea III.

Clasificarea şi conţinutul drepturilor patrimoniale

Drepturile patrimoniale ca drepturi subiective se clasifică în două mari categorii: drepturi reale şi drepturi de creanţă.

1. *Drepturi reale – jus iure* – sunt acele drepturi subiective civile cu conţinut patrimonial în virtutea cărora titularul lor poate exercita în mod direct şi nemijlocit anumite prerogative asupra unui bun, fără

concursul altcuiva. Toţi ceilalţi, priviţi *erga omnes*, sunt obligaţi să se abţină de la orice acţiune care ar putea împiedica în vreun fel exerciţiul liber şi deplin al acestor drepturi de către titularii lor.

2. *Drepturile de creanţă* – *jus ad rem* – sunt acele drepturi patrimoniale în virtutea cărora subiectul activ, numit creditor, poate pretinde o anumită conduită subiectului pasiv, numit debitor, să dea, să facă sau să nu facă ceva, îndreptăţindu-l pe titular la forţa de constrângere în cazul opunerii.

Drepturile de creanţă mai sunt denumite şi *drepturi personale* (*jus ad personam*), întrucât poartă asupra unei anumite persoane care este debitorul. De pildă, în cazul contractului de vânzare-cumpărare, dreptul vânzătorului de a primi preţul este un drept de creanţă, remiterea sumei reprezentând preţul impune un raport şi un concurs între vânzător şi cumpărător.

3. *Comparaţie între drepturile reale şi drepturile de creanţă*. Drepturile reale sunt *drepturi absolute*, fiind opozabile tuturor. Acestora le corespunde obligaţia generală şi negativă de abţinere, de a nu face nimic care să le aducă atingere.

Drepturile de creanţă sunt *drepturi relative*, pentru că sunt opozabile doar subiectului ori subiectelor pasive determinate cărora le revine obligaţia concretă de a da, de a face, de a nu face.

Intrând în conţinutul drepturilor patrimoniale, între acestea există asemănări şi deosebiri.

Principalele asemănări sunt următoarele:

— Sub aspectul izvorului, al sursei lor, ambele izvorăsc din acte sau fapte juridice înţelese în sens strict – *stricto sensu* – sub aspectul naturii şi conţinutului lor, având expresie economică, ambele sunt patrimoniale.

Deosebirile principale dintre drepturile reale şi drepturile de creanţă sunt următoarele:

— Sub *aspectul subiectului pasiv*; pe când în cazul dreptului real acesta nu este cunoscut, este nedeterminat, este alcătuit din toate celelalte subiecte de drept, în cazul dreptului de creanţă, dimpotrivă, este cunoscut titularul obligaţiei corelative, care este debitorul;

— Sub *aspectul conţinutului obligaţiei corelative*; în cazul dreptului real, subiectului pasiv nedeterminat îi incumbă obligaţia generală negativă, de a nu face nimic de natură să stânjenească exercitarea dreptului, adică obligaţia de *non facere*, spre deosebire de

dreptul de creanţă căruia îi corespunde obligaţia debitorului de a avea o conduită determinată, să dea, să facă sau să nu facă ceva. El trebuie să se abţină de a face ceva ce ar fi putut să facă în lipsa unei astfel de obligaţiuni;

— Sub *aspectul numeric*; drepturile reale sunt limitate ca număr, fiind prevăzute de lege explicit şi implicit, lucru care face posibilă o enumerare a lor. Dimpotrivă, drepturile de creanţă sunt nelimitate, subiectele de drept pot crea, în baza principiului autonomiei de voinţă, oricâte drepturi de creanţă ar dori;

— Sub *aspectul duratei lor*; drepturile reale au fie un caracter perpetuu (ex. proprietatea), fie o durată mai lungă, limitată în timp sau depinzând de un eveniment (bunăoară până la decesul beneficiarului), pe când drepturile de creanţă sunt, în principiu, temporare, creditorul putând pretinde de la debitor îndeplinirea obligaţiei, drept care de regulă este mai scurt;

— Sub *aspectul conţinutului şi al efectelor juridice*, numai dreptul real este însoţit de cele două prerogative: *dreptul de urmărire* şi *dreptul de preferinţă*.

Dreptul de urmărire (*droit de suite*) constă în prerogativa conferită titularului dreptului real, de a urmări bunul la care se referă dreptul său real, în mâinile oricui s-ar găsi în mod nelegitim, în vederea restabilirii situaţiei anterioare.

Astfel, proprietarul unui bun pierdut poate să-l revendice de la deţinătorul nelegitim, creditorul ipotecar poate cere scoaterea la vânzare a imobilului ipotecat chiar dacă între timp a fost înstrăinat de debitor etc.

În cazul dreptului de creanţă nu există acest efect. Caracterul său relativ conferă titularului doar posibilitatea de a pretinde numai şi numai de la debitor executarea obligaţiei.

Dreptul de preferinţă constă în prerogativa conferită titularului dreptului real de a avea prioritate faţă de orice alt drept, cu privire la acelaşi bun, pe care poate să şi-l valorifice înaintea titularilor altor drepturi. De exemplu titularul dreptului de proprietate (drept real principal) are posibilitatea de a opune dreptul său altei persoane care ar fi dobândit acelaşi drept, de la acelaşi autor şi cu privire la acelaşi bun, dacă şi-a conservat legal dreptul real dobândit (a intabulat dreptul dobândit). De reţinut că situaţia este alta în cazul drepturilor reale accesorii, dreptul de preferinţă constând în posibilitatea

titularului dreptului real de a-şi realiza dreptul cu întâietate ori prioritate faţă de alţi creditori care au aceleaşi drepturi asupra bunului urmărit, dar care au un rang inferior. Dacă este vândut la licitaţie publică un imobil ipotecat, mai întâi este satisfăcută creanţa creditorului ipotecar şi, în ipoteza că mai există valori rămase, ele se distribuie în proporţie egală creditorilor chirografari.

În privinţa titularului dreptului de creanţă, posibilitatea sa este limitată în a pretinde debitorului sau succesorilor acestuia executarea obligaţiei asumate.

— Sub *aspectul mijloacelor procesuale de apărare şi al modului de realizare*. Drepturile reale sunt apărate prin *acţiuni reale* (acţiunea în revendicare, acţiunea în grănişuire), pe când drepturile de creanţă sunt apărate prin *acţiuni personale* (acţiunea pentru predarea bunului vândut, acţiunea pentru plata preţului, etc.).

Modul de realizare se referă la efectele juridice pe care le produc, după cum s-a reţinut mai sus, dreptul real este un drept absolut, opozabil *erga omnes*, realizabil fără concursul subiectului pasiv abstract, dreptul de creanţă drept relativ este opozabil numai debitorului, el poate fi realizat numai cu concursul – activ sau pasiv – al titularului obligaţiei.

— Sub *aspectul prescriptibilităţii*; drepturile reale sunt în principiu imprescriptibile extinctiv, iar drepturile de creanţă sunt supuse prescriptibilităţii; regimul prescripţiei extinctive are anumite particularităţi în funcţie de felul drepturilor patrimoniale – reale sau de creanţă.

4. *Clasificarea drepturilor reale*

4.1. *Criterii de clasificare*. În literatura de specialitate clasificarea drepturilor reale se face după două criterii:

a) natura juridică a bunurilor ce constituie obiectul drepturilor reale;

b) existenţa de sine stătătoare a dreptului.

După aceste criterii principala clasificare este aceea în *drepturi reale principale* şi *drepturi reale accesorii*.

Drepturile reale principale au o existenţă de sine stătătoare, soarta lor nedepinzând de un alt drept.

Drepturile reale accesorii nu au o existenţă de sine stătătoare, ele fiind afectate garantării unor drepturi de creanţă, astfel încât existenţa lor depinde de cea a drepturilor garantate.

4.2. *Drepturile reale principale*. Dreptul civil român reglementează două categorii de drepturi reale principale, respectiv dreptul de proprietate şi dezmembrămintele acestui drept, denumite în literatura juridică şi drepturi derivate din dreptul de proprietate.

Dreptul de proprietate este cel mai important drept real principal. El se prezintă sub două forme: dreptul de *proprietate publică*, care aparţine statului şi unităţilor administrativ-teritoriale, şi dreptul de *proprietate privată* care aparţine persoanelor fizice sau juridice, între cele din urmă putând figura şi statul sau subdiviziunile administrativ-teritoriale ca persoane juridice de drept public, precum şi alte persoane juridice înfiinţate de stat, cum sunt regiile autonome, societăţile naţionale etc.

Dreptul de proprietate se exercită în plenitudinea atributelor sale direct şi nemijlocit de către proprietar. Sunt situaţii când dreptul de proprietate se exercită în privinţa unora dintre atributele sale – posesia şi folosinţa – prin intermediul altor persoane decât proprietarul. Persoanele care exercită aceste atribute pe temeiul unor acte sau fapte juridice civile, în vederea exploatării bunului după destinaţia lui economică, dobândesc asupra bunului fie un drept personal fie un drept real.

Aceste drepturi reale care derivă din dreptul de proprietate sunt de două feluri:

a) *drepturi reale principale derivate din dreptul de proprietate* publică al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale.

— *Dreptul de administrare* (folosinţă) al regiilor autonome şi instituţiilor publice asupra unor bunuri proprietate publică, conform art.135 din Constituţie, art.12 din Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică, Legea nr. 69/1991, privind administraţia publică locală etc.

— Dreptul de *concesiune* asupra bunurilor din domeniul public, atribuit în condiţiile legii, oricăror persoane fizice sau juridice, în scopul exploatării pe baze civile sau comerciale după cum textuează art.135 din Constituţie, Legea nr. 219/1999, privind regimul concesiunilor, art.1 şi 5 când se încheie un contract de concesiune, prin care o parte numită *concedent* (în numele statului, judeţului, oraşului, comunei) transmite pentru o perioadă determinată, de cel mult 49 ani, celeilalte părţi numită *concesionar* (persoană fizică sau juridică de drept privat română sau străină), care acţionează pe riscul şi pe

răspunderea sa, dreptul şi obligaţia de exploatare a unui *bun*, în schimbul unei *redevenţe*.

— *Dreptul de folosinţă gratuită*, pe termen limitat al persoanelor juridice fără scop patrimonial care desfăşoară activităţi de binefacere, filantropice sau de utilitate publică, a unor imobile din domeniul public, ex. art.86 din Legea nr. 69/1991 a administraţiei publice locale, republicată.

b) *drepturile reale principale corespunzătoare dreptului de proprietate privată* al statului sau unităţilor administrativ-teritoriale.

— *Dreptul de concesiune* atribuit în condiţiile Legii nr. 213/1998 asupra terenurilor agricole extravilane rămase în domeniul privat al comunelor, oraşelor, sau municipiilor în urma aplicării dispoziţiilor Legii fondului funciar (art.18 din Legea nr. 18/1991); terenurile concesionate în vederea executării de construcţii social-culturale (art.26 din Legea nr. 18/1991); terenurile aparţinând domeniului privat al statului sau unităţilor administrativ-teritoriale pentru construirea de locuinţe (art.10 – 16 din Legea nr. 50/1991); cotele de terenuri aferente locuinţelor şi construcţiilor vândute în condiţiile Decr.

— Lege nr. 61/1990, Legii nr. 85/1992; dreptul de folosinţă asupra terenurilor agricole din domeniul privat al comunelor, oraşelor sau municipiilor, prevăzut de art.19 din Legea nr. 18/1991; dreptul de folosinţă asupra unor terenuri agricole, reglementat de art.104 din Legea nr. 128/1997, privind statutul personalului didactic;

— *Dreptul de folosinţă* al societăţilor agricole asupra bunurilor aduse în societate cu acest titlu potrivit art.6 din Legea nr. 36/1991 privind formele de asociere în agricultură;

c) *dreptul de concesiune asupra pădurilor* şi a celorlalte terenuri din fondul forestier proprietate privată, art.25 Cod silvic.

d) În literatura juridică s-a exprimat opinia includerii în categoria drepturilor reale principale *dreptul de preemţiune* care se poate exercita asupra terenurilor agricole din extravilan, reglementat de art.48 din Legea nr. 18/1991 (în redactarea iniţială), art.9 din Legea nr. 16/1994, privind arendarea, modificate de art. 5 – 10 din Legea nr. 54/1998, privind circulaţia juridică a imobilelor, precum şi pentru fondul forestier reglementat de art.52 din Codul silvic.1**xiv**4 Tot astfel şi *dreptul de preferinţă* reglementat de Legile nr. 64/1991 şi 129/1992, art. 5, privind dreptul de folosinţă exclusivă asupra unei opere

intelectuale.1**xv**5

4.3. *Drepturile reale principale derivate* din dreptul de proprietate privată, care sunt opozabile *erga omnes* inclusiv proprietarului, prevăzute de Codul civil, alte dispoziţii ale legii civile care sunt dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, sunt următoarele:

— Dreptul de uzufruct;
— Dreptul de uz;
— Dreptul de abitaţie;
— Dreptul de servitute;
— Dreptul de superficie.

Alături de acestea sunt şi cele arătate în precedent, prevăzute de legislaţia fondului funciar, considerate în literatura juridică ca drepturi reale de folosinţă funciară, cu o configuraţie juridică distinctă.1**xvi**6

4.4. *Drepturile reale accesorii*. În această categorie sunt incluse: dreptul de gaj, dreptul de ipotecă, privilegiile speciale şi dreptul de retenţie.

Dreptul de gaj este acel drept real accesoriu constituit în favoarea unui creditor, asupra unor bunuri mobile determinate ale debitorului său sau ale unei terţe persoane şi care permite titularului să i se satisfacă creanţa cu prioritate faţă de alţi creditori, din preţul ce rezultă din valorificarea acelor bunuri, dacă debitorul nu îşi execută voluntar obligaţia asumată. Gajul îl găsim în mai multe texte ale Codului civil. Potrivit art. 1685 Cod civil, gajul sau amanetul este un contract accesoriu, prin care datornicul emite creditorului său un lucru mobil pentru garantarea datoriei. În principiu, orice lucru mobil – corporal sau încorporal – aflat în circuit civil poate face obiectul gajului. Legislaţia noastră cunoaşte în prezent două forme de gaj: cu deposedare şi fără deposedare, iar după modul în care se stabileşte obligaţia gajul poate fi convenţional, legal şi judecătoresc.

Dreptul de ipotecă este un drept real accesoriu, constituit numai asupra imobilelor proprietatea altei persoane, care îi conferă titularului său, numit creditor ipotecar, posibilitatea de a urmări bunul în stăpânirea oricui s-ar afla şi de a fi plătit, cu prioritate din preţul rezultat din valorificarea acelui bun. Ipoteca este fără deposedare, aceasta rezultând mai mult din natura bunului şi ţine mai puţin de esenţa contractului de ipotecă. Codul civil cuprinde reglementări privitoare la ipotecă în art. 1746 – 1814. Potrivit art.1746, ipoteca este

un drept real asupra imobilelor afectate la plata unei obligaţii.

Privilegiile speciale sunt cauze legale de preferinţă, în virtutea cărora creditorii care au o calitate specifică creanţelor lor au posibilitatea să fie plătiţi cu prioritate din valoarea unor bunuri determinate ale debitorului, chiar faţă de creditorii ipotecari posteriori. Exemplul clasic este privilegiul vânzătorului unui imobil de a i se plăti preţul cu prioritate din valoarea imobilului vândut, chiar dacă între timp (după vânzare), cumpărătorul a constituit un drept de ipotecă asupra acelui imobil, în favoarea unei terţe persoane.

Dreptul de retenţie este acel drept real care conferă creditorului, care este în acelaşi timp debitor al obligaţiei de restituire sau predare a lucrului, posibilitatea juridică de a reţine acel lucru şi a refuza restituirea lui până când debitorul său (care este creditor sau chiar proprietar) al bunului, va executa obligaţia născută în legătură cu lucrul respectiv, constând în cheltuielile ocazionate de păstrarea, întreţinerea, conservarea bunului. Cel care invocă dreptul de retenţie nu mai este titular ai dreptului, el este un detentor al bunului şi un creditor al obligaţiei la care este ţinută cealaltă parte, în faţa căreia invocă dreptul său de retenţie pentru că nu a fost îndeplinită această obligaţie.

Fără să fie reglementat de un text expres al legii civile, dreptul de retenţie are aplicaţii practice frecvente, este o creaţie a practicii judiciare şi este recunoscut în literatura de specialitate.1**xvii**7

4.5. Obligaţiile reale. Obligaţiile reale reprezintă o categorie juridică intermediară între drepturile reale şi drepturile de creanţă. Aceste obligaţii corespund unor drepturi de creanţă, însă au o altfel de legătură cu anumite drepturi reale sau cu posesia anumitor bunuri, încât le configurează o opozabilitate mai largă, depăşind stricta legătură cu persoana debitorului iniţial.1**xviii**8 Obligaţiile reale sunt de două feluri: obligaţii reale de a face – *obligaţii propter rem* – şi obligaţii opozabile terţilor – *scriptae in rem*.

Obligaţiile propter rem apar ca un accesoriu al unui drept real, a cărui soartă o urmează. Ele îşi au izvorul în lege şi în convenţia părţilor.

Obligaţiile *propter rem legale* sunt prevăzute expres de lege, dintre care cu titlu de exemplu pot fi menţionate:

a) obligaţiile prevăzute de art. 74, 80 şi 83 din Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar republicată, în sarcina deţinătorilor

de terenuri: de a cultiva, de a conserva calităţile productive ale solului, de a efectua lucrări de îmbunătăţiri funciare, de a permite lucrări de regularizare a scurgerii apei pe versanţi şi de corectare a torenţilor în scopul apărării lucrărilor de inundaţii.

b) obligaţia de grăniţuire reglementată de art. 584 Cod civil, care îndreptăţeşte pe proprietar de a cere ca şi vecinul său să contribuie şi să suporte cheltuielile de grăniţuire a proprietăţii lipite de a sa.

c) obligaţia de a contribui la cheltuielile de întreţinere şi construire a zidului comun, care revine tuturor devălmaşilor, în proporţie cu dreptul fiecăruia, conf. art. 592 C.civil.

Obligaţiile *propter rem convenţionale* sunt cele care se nasc din acordul de voinţă al părţilor.

Este în această categorie obligaţia pe care şi-o asumă proprietarul unui fond aservit, cu ocazia constituirii unei servituţi de trecere, de a efectua lucrările necesare pentru exercitarea normală a servituţii, când prin convenţia lor părţile derogă de la prevederile art. 620 Cod civil. Această obligaţie se va transmite odată cu bunul, fără să fie nevoie de nicio formalitate şi aparţine numai proprietarului sau deţinătorului bunului în legătură cu care s-a născut.

Obligaţiile *scriptae in rem* sunt opozabile terţilor. Ele nu îmbracă caracterele obligaţiilor reale. Însă sunt atât de strâns legate de posesia unui bun nemişcător, încât creditorul nu poate obţine satisfacerea dreptului său, decât dacă posesorul actual al bunului va fi obligat să respecte acest drept. La naşterea raportului juridic el era terţ şi potrivit principiului relativităţii actelor juridice nu ar trebui să-i fie opozabil. Dar această opozabilitate se transmite şi dobânditorului subsecvent ai dreptului real.

Astfel art. 1441 din Codul civil obligă pe noul dobânditor al bunului închiriat sau arendat să respecte locaţiunea făcută înainte de vânzare, prin act autentic sau prin act privat cu dată certă, de către proprietarul anterior, afară numai de situaţia când desfiinţarea ei din cauza vânzării s-ar fi prevăzut în însuşi contractul de locaţiune. Noul proprietar este un terţ faţă de raportul juridic care rezultă din contractul de locaţiune (sau de arendare) încheiat de proprietarul anterior. Ca excepţie de la principiul relativităţii actelor juridice, ele devin opozabile dobânditorului subsecvent, care devine locator sau arendator. În materie de locaţiune şi arendă Legea nr. 114/1996 (art.

21, 22) şi Legea nr. 10/1994 (art.6 al.4) conţin prevederi speciale de formă şi publicitate pentru încheierea contractelor respective.

Textul art. 1441 Cod civil se referă la *„vânzarea lucrului închiriat sau arendat”*. Apreciem că locaţia şi arenda este opozabilă şi dacă înstrăinarea are loc în baza unui alt act juridic (schimb, donaţie, adjudecare etc.) sau dacă terţul dobândeşte prin moştenire.

Note bibliografice:

Capitolul II.

DREPTUL DE PROPRIETATE

Secţiunea I.

Noţiunea, *conţinutul şi caracterele dreptului de proprietate*

1. *Preliminarii*.

Proprietatea l-a însoţit pe om din zorile civilizaţiei. El este singura fiinţă care, dotată cu raţiune, a pus stăpânire nu numai pe mediul său natural, ci şi pe celelalte fiinţe. Asupra a tot ce-l înconjoară, asupra a tot ce descoperă s-a declarat stăpân şi aplică sau cere aplicarea faţă de alţi semeni a normelor sociale prin intermediul puterii, la început a comunităţilor obşteşti, mai apoi a statului.

În diferitele stadii ale dezvoltării societăţii omeneşti a existat preocuparea de a justifica instituţia proprietăţii, toate curentele, toate concepţiile au rămas unanime în a susţine importanţa şi necesitatea ei, însă, din interese care nu fac obiectul lucrării de faţă, preocupările au diferit în privinţa originii şi a scopurilor sale.

Proprietatea este privită în dubla ei accepţiune: economică şi juridică. Privită ca o categorie economică proprietatea a existat de-a lungul societăţii omeneşti, producerea şi procurarea de bunuri necesare traiului este o premisă indispensabilă pentru viaţa socială şi, ca atare, proprietatea este strâns legată de sfera producţiei de bunuri materiale şi de culegerea roadelor acestei activităţi.

Proprietatea este apreciată ca fiind o categorie economică, spre deosebire de care, dreptul de proprietate este o categorie juridică şi se distinge prin apropiere, însuşire a unui bun, iar titularul este îndreptăţit să-şi exercite prerogativele dreptului său prin putere proprie şi în interes propriu, respectând limitele impuse de lege, cu îndreptăţirea de a pretinde tuturor celorlalţi *erga omnes* de a se abţine de la orice acte care să fie de natură a stânjeni acest drept. Sensul juridic este îmbinat cu cel economic, pentru că totalitatea relaţiilor economice dintre oameni sunt în acelaşi timp şi relaţii juridice, pe care

aceştia le au între ei în legătură cu bunurile.

În ambele sale accepţiuni, proprietatea creează accesul suprem al omului la apropierea bunurilor naturale sau a celor care sunt rezultatul activităţii umane desfăşurate în sfera producţiei de bunuri materiale şi spirituale. Această însuşire operează fie individual, fie colectiv.

2. *Noţiunea dreptului de proprietate*.

Dreptul de proprietate este strâns legat de patrimoniu şi în doctrina română s-a considerat că este strâns legat de persoana titularului. Noţiunea dreptului de proprietate este dată de art. 480 Cod civil român, după modelul său francez de la 1804. Pe bună dreptate ea este considerată de cunoscuţi autori de specialitate ca fiind incompletă.

În doctrina franceză este cunoscută definiţia dată, după art. 544 din Codul civil francez, de Colin şi Căpitant: „*Proprietatea poate fi definită ca dreptul de a folosi un lucru şi de a scoate din el toată utilitatea de care el este susceptibil s-o procure în chip exclusiv şi perpetuu*”.*1***xix** Redactarea textului francez, care prevede că este un drept de o manieră mai mult decât absolută, este considerată ca o definiţie celebră, transpusă în concepţia individualistă a dreptului român, însă în realitate folosinţa şi dispoziţia nu sunt întru totul absolute. De aceea, este preferată definiţia dată mai sus.2**xx**

La civiliştii români din perioada interbelică, sesizându-se imperfecţiunea faimoasei formulări din Codul Napoleon, este definită proprietatea ca un drept real asupra unui lucru, în virtutea căruia lucrul se află supus în mod exclusiv şi perpetuu puterii unei persoane sau a celor ce îl dobândesc de la ea, şi care se manifestă prin facultatea de a se servi, a se bucura şi a dispune în mod liber de acel bun. 3**xxi**

În dreptul francez actual se reţine o definiţie sintetică a proprietăţii, care este: „*dreptul în temeiul căruia un lucru este supus în mod absolut şi exclusiv voinţei şi activităţii unei persoane*”. Sunt şi autori români care au acceptat această definiţie, în care se observă că nu este necesară includerea caracterului absolut, exclusiv şi perpetuu. Astfel, el este formulat ca fiind un drept real, potrivit căruia titularul se poate bucura şi poate dispune de lucrul său în condiţiile legii, cu respectul drepturilor omului.4 **xxii** Din această definiţie s-ar deduce şi caracterul absolut. Este o încercare a autorului de a da o definiţie de integrare într-un context mai larg al tendinţei întregii noastre legislaţii.

Chiar dacă conţine o temerară anticipare, în definiţia care se dă acestui drept este necesar să se valorifice tradiţia noastră juridică şi să se ţină seama de textele în vigoare ale Codului civil. Cel puţin sub aspectul definiţiei şi al caracterelor sale, dreptul de proprietate privată, aşa cum este reglementat de Constituţie şi de Codul civil, corespunde standardelor de punere în acord cu legislaţiile altor state cu tradiţii în economia liberă şi proteguirea corespunzătoare a acestui drept. În configuraţia actuală, art. 41 din Constituţie impune o serie de sarcini proprietarului, apoi concesionarului, care au recunoscut atributele de folosinţă şi posesie, precum şi dezmembrămintele dreptului de proprietate (uzul, uzufructul, abitaţia, locaţia, superficia) al cărui titular exercită o parte din prerogativele titularului dreptului de proprietate.

Pornind de la conţinutul său juridic şi apreciind în raport de poziţia specifică a proprietarului, dreptul de proprietate se defineşte *ca fiind acel drept real care conferă titularului atributele de posesie*, *folosinţă şi dispoziţie asupra unui bun*, *atribute pe care le poate exercita în plenitudinea lor*, *în putere proprie şi în interes propriu*, *cu respectarea normelor juridice în vigoare*. Este definiţia cea mai completă împărtăşită în doctrina română şi este pusă în legătură cu natura subiectivă a dreptului de proprietate.5 **xxiii** Exercitarea lui este realizată prin concordanţa care trebuie să existe între capacitatea juridică şi dreptul subiectiv.

Definiţia este grevată pe prevederile art. 480 C.civ. pe care o putem *aprecia ca o definiţie normativă*, inspirară din modelul său francez care defineşte dreptul de proprietate având în vedere atributele juridice care alcătuiesc conţinutul său juridic.

Astfel, art. 480 C.civil prevede: „*Proprietatea este dreptul pe care îl are cineva de a se bucura şi dispune de un bun în mod exclusiv şi absolut*, *însă în limitele determinate de lege*". Definiţia reţinută mai sus porneşte de la ideea că textul art. 480 C.civil dă o definiţie departe de a fi completă. De aceea, în definirea proprietăţii trebuie să se pornească de la conţinutul juridic ai dreptului de proprietate, alcătuit din prerogativele (atributele) recunoscute de lege proprietarului. Sunt numeroase situaţiile când o parte a acestor atribute sau chiar toate sunt exercitate de o altă persoană decât proprietarul, pe temeiul unui drept real, derivat din dreptul de proprietate. Aşa este, de pildă, uzufructuarul, căruia îi sunt recunoscute asupra bunului obiect al

uzufructului atributele de posesie şi folosinţă, sau superficiarul, care, mai mult decât atât, poate exercita pe lângă posesie şi folosinţă şi atribute de dispoziţie materială şi juridică.

La întrebarea prin ce se deosebeşte proprietarul de alte persoane titulare ale dezmembrămintelor proprietăţii care exercită unele din atributele aparţinând proprietarului, se dă răspunsul că titularul dreptului de proprietate exercită atributele acesteia *în putere proprie şi în interes propriu*. În putere proprie, are sensul că nu este subordonat juridic nimănui, cu excepţia legii, toţi ceilalţi titulari de drepturi reale fiind obligaţi să ţină seama de aceasta. În interes propriu, are sensul că exercitarea dreptului de proprietate se face în exclusivitate în scopul satisfacerii intereselor proprii, fără obligaţii faţă de alte persoane.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate reprezintă mijloace juridice de exercitare a dreptului de proprietate prin intermediul altor persoane. Existenţa şi exercitarea lor explică polivalenţa acestui drept şi a prerogativelor sale, decizia proprietarului exprimă în ultimă instanţă modalitatea în care el a găsit să-şi exercite dreptul de proprietate până la limitările date de lege.

Definiţia dată duce la concluzia exercitării celor trei atribute, în putere proprie şi în interes propriu, fie că ele sunt exercitate nemijlocit, fie că sunt exercitate prin intermediul persoanelor în favoarea cărora s-au constituit anumite drepturi reale (uzufruct, locaţie, superficie etc) 6**xxiv**

3. Conţinutul juridic ai dreptului de proprietate.

Drept real cu totul deplin, dreptul de proprietate este singurul drept subiectiv care conferă titularului său cele trei atribute, care intră în conţinutul său: posesia (*ius utendi*), folosinţa (*ius fruendi*) şi dispoziţia (*ius abutendi*).

Posesia – sau *usus* –, este acel atribut ai dreptului de proprietate care conferă titularului său posibilitatea de a stăpâni faptic bunul asupra căruia are dreptul de proprietate. Este actul de stăpânire materială, potrivit nevoilor şi dorinţelor sale, care îl îndeplineşte el însuşi sau fie încheind acte juridice cu alţii. Posesia este forma de exteriorizare materială a dreptului de proprietate şi prin ea se mijloceşte utilizarea economică a bunului. „*Niciun semn nu este mai vizibil decât posesia*" remarca Montesquieu7**xxv**, care este elementul exterior desprins din realitatea faptică, constând în posibilitatea

proprietarului de a stăpâni bunul ce-i aparţine, toţi ceilalţi fiind prin aceasta avizaţi că este titularul dreptului de proprietate.

Folosinţa – *ius fruendi* sau *fructus* – este dreptul de a trage din lucru toate foloasele pe care este susceptibil să le procure, fără distincţiune, fiind vorba de fructele propriu-zise, care se reproduc periodic, cât şi de cele civile şi industriale. Folosinţa priveşte deci fructele şi veniturile pe care le obţine prin exercitarea acestui atribut.

În principiu, dreptul de a culege fructele aparţine proprietarului în temeiul art. 493 C.civil. Potrivit textului fructele s-ar cuveni în virtutea dreptului de accesiune, exprimare considerată inexactă în literatura de specialitate, deoarece culegerea fructelor trebuie privită ca efect al însuşi dreptului de proprietate, *fructus* fiind unul din atributele acestui drept.8**xxvi**

Dispoziţia – *ius abutendi* sau *abusus* – este prerogativa proprietarului de a dispune cu privire la fiinţa juridică sau materială a bunurilor din proprietate. Dreptul de dispoziţie al proprietarului este cel mai caracteristic dintre cele trei atribute şi se poate realiza prin înstrăinarea către altul, sau consumare, transformare sau chiar de distrugere cu consecinţa încetării calităţii de titular ai dreptului de proprietate asupra acelui bun, fie sub aspect juridic (înstrăinare), fie sub aspect material (consumare, degradare, abandonare).

4. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate sunt cele care îl deosebesc de celelalte drepturi reale. Ele sunt: caracterul *absolut şi inviolabil*; caracterul *deplin şi exclusiv*; *caracterul perpetuu şi transmisibil*.

Caracterul absolut şi inviolabil ai dreptului de proprietate rezultă din chiar definiţia lui. Prin cuprinderea acestui caracter în codul civil francez şi apoi în codul civil român, legiuitorul a vrut să dea proprietăţii o altă organizare în comparaţie cu fizionomia sa anterioară, când ea era încătuşată şi strivită sub povara sarcinilor şi obligaţiilor feudale senioriale. Însă caracterul absolut ai dreptului de proprietate trebuie evidenţiat şi în comparaţie cu celelalte drepturi reale. El este singurul dintre acestea care conferă titularului său exerciţiul tuturor atributelor. În acelaşi timp dreptul de proprietate este un drept absolut, în sensul opozabilităţii sale, toate celelalte subiecte de drept sunt obligate să nu facă nimic de natură a-l încălca. În virtutea acestui drept, ori de câte ori bunul s-ar afla în deţinerea sau posesia nelegitimă a altuia, proprietarul are dreptul la acţiunea în

revendicare, care poate fi introdusă împotriva oricărei persoane.

În prezent caracterul absolut şi inviolabil ai dreptului de proprietate este definit astfel: absolut, deoarece este recunoscut titularului sau în raporturile acestuia cu toţi ceilalţi, aceştia din urmă fiind obligaţi să nu facă nimic de natură a-l încălca; şi inviolabil, înţeles în sensul că nu poate fi încălcat de nimeni. Inviolabilitatea întăreşte caracterul absolut. Ea este prevăzută de art. 135 (6) din Constituţie şi se impune cu aceeaşi forţă şi statului.

Există două excepţii care operează *ope legis*: a) exproprierea pentru cauză de utilitate publică, când în condiţiile legii bunurile mobile aflate în proprietate privată, pot fi expropriate. Ea este prevăzută de art. 41 (3) din Constituţie, art. 481 C.civil şi Legea nr. 33/1994, care este lege organică şi cuprinde cadrul general al exproprierii; b) folosirea şi exploatarea subsolului oricărei proprietăţi imobiliare pentru lucrări de interes general, conform art. 41 (4) din Constituţie.

De asemenea, art. 1 din Protocolul Adiţional la Convenţia Europeană a Drepturilor Omului, stabileşte norme juridice de protecţie a proprietăţii private: orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale, nimeni nu poate fi privat de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale de drept internaţional.

Cum normele de drept internaţional la care România este semnatară, în conformitate cu art. 11 şi 20 din Constituţie, fac parte intrinsecă din dreptul intern, mai mult chiar, se aplică cu prioritate faţă de acesta. De aici rezultă că inviolabilitatea dreptului de proprietate este un caracter ridicat la rang de principiu.

În cele două situaţii caracterul inviolabil face loc unor interese economice mai puternice cu care este însă pus în concordanţă.

Caracterul deplin şi exclusiv. Deplinătatea conferă titularului *plena potestas*, adică toate cele trei atribute: posesia, folosinţa, dispoziţia.

Caracterul deplin deosebeşte dreptul de proprietate de toate celelalte drepturi reale, care sunt dezmembrăminte ale proprietăţii, care nu sunt depline atâta timp cât nu conferă decât parţial exerciţiul acestor atribute. De exemplu în cazul uzufructuarului care are doar atributele posesiei şi folosinţei.

Caracterul exclusiv presupune că titularul acestui drept îşi

exercită prerogativele excluzând orice altă persoană de la acest exerciţiu. Cu alte cuvinte este în acelaşi timp şi exclusiv (alături de deplin) în sensul că sunt independente de orice puteri ale altei persoane asupra bunului respectiv, în afară de cazurile când se constituie dezmembrăminte. În doctrina noastră veche caracterul exclusiv era disecat în două elemente principale: unul pozitiv şi unul negativ. El poate să facă cu lucrul său tot ce nu este oprit şi să împiedice pe terţi de a se atinge de dânsul; însă în exerciţiul acestui drept nu poate atinge sau îngrădi drepturile şi interesele altora.9**xxvii**

Caracterul deplin şi exclusiv este evidenţiat de actele de dispoziţie materială şi juridică, circumscrise în sfera noţiunii de *jus abutendi* şi se desprind ca argumente texte din art. 480 şi 475 C.civ., acest din urmă text prevăzând că: „*oricine poate dispune liber de bunurile ce sunt ale lui*…"

Caracterul perpetuu şi transmisibil. Perpetuitatea dreptului de proprietate rezultă în doctrina juridică franceză din însăşi definiţia acestuia.1**xxviii**O

Caracterul perpetuu ai dreptului de proprietate este înţeles în sensul că durata sa nu are limită în timp, el nu se pierde prin neîntrebuinţare sau prin moartea titularului. Aceasta nu înseamnă că proprietatea este întotdeauna şi tot timpul a aceluiaşi titular; căci proprietarul poate să moară şi să transmită atunci lucrul său moştenitorului; el îl poate înstrăina acel lucru unei alte persoane. Prin aceasta dreptul însuşi nu este menit să se stingă; el se perpetuează, adică se transmite.

Este posibil ca o persoană să devină proprietar temporar sau sub condiţie rezolutorie în baza unui act juridic. Cum, tot aşa, este posibil ca şi în cadrul unor instituţii juridice dreptul de proprietate să se transmită altui titular, cum este cazul uzucapiunii. Important este de reţinut că posibilitatea transmiterii dreptului de proprietate nu contravine caracterului său perpetuu, practic fiind chiar corolarul său.

Transmisiunea operează prin acte între vii – *inter* vivospe principiul consensualismului consacrat de art. 971 C.civ. şi pentru cauză de moarte – *mortis causa* – când transmisiunea are loc ca urmare a decesului din patrimoniul defunctului în cel al moştenitorilor săi. Atât transmisiunile prin acte între vii, cât şi cele pe cale de succesiune sunt dintre cele mai frecvente moduri de dobândire a dreptului de proprietate, care şi-au recăpătat importanţa lor practică prin

deschiderea circuitului juridic civil în societatea românească de după anul 1990.

Secţiunea II.

Limitări şi restricţii ale dreptului de proprietate

1. *Consideraţii generale*. Codul civil defineşte dreptul de proprietate ca fiind un drept exclusiv şi absolut, dar el adaugă că trebuie exercitat „*în limitele determinate de lege*" (art. 480 C.civ.). Limitările şi restrângerile dreptului de proprietate se justifică prin necesitatea realizării unui echilibru între interesul general şi cel individual în materie. Existenţa lor nu reprezintă nici pe departe atingeri ale acestui drept, dimpotrivă, are menirea de a asigura exercitarea normală a dreptului de proprietate, în scopul în care acest drept este recunoscut de lege, de altfel ca şi celelalte drepturi civile.

Limitările reprezintă fie restrângeri normale ale unora din atributele care se referă la obiectul său, impuse de interesele generale ale societăţii sau de apărare a dreptului de proprietate al celorlalte subiecte de drept, fie restrângeri cu caracter excepţional, care pot duce chiar la pierderea dreptului, cum este exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condiţiile legii. După cum prevede art. 49 din Constituţie, prin lege pot fi aduse anumite îngrădiri dreptului de proprietate, fără ca ele să atingă fondul acestui drept şi cu respectarea principiului probabilităţii, iar, după cum a statuat Curtea Constituţională legile de restrângere trebuie să aibă un caracter organic. 1**xxix**1

Limitările dreptului de proprietate vizează în general proprietatea imobiliară şi, în special, proprietatea funciară.

În dreptul roman se impuneau anumite comportamente fie în interesul vecinilor, fie în interesul public. Astfel, în interesul vecinilor se impuneau anumite comportamente: vecinul era obligat să cureţe arboretele de la hotar; vecinul avea *actio aquare pluviae arundae*, menită să fie îndreptăţită împotriva vecinului care a schimbat cursul natural al apei de ploaie.1**xxx**2 Pentru interes public erau stabilite în sarcina proprietarului anumite limitări: interdicţia de a demola casa fără acordul municipalităţii, folosirea cu acordul pretorului a drumului aflat pe teren străin etc.

În dreptul modern, de pildă în dreptul francez rezultă restricţii, aproape în mod exclusiv proprietăţii funciare. Ele sunt clasificate în restricţii de ordin administrativ, restricţii legale, provenind din faptul

vecinătăţii terenurilor etc. 1**xxxi**3

2. *Limitări stabilite prin voinţa titularului dreptului de proprietate*. Prin propria sa voinţă proprietarul poate să restrângă sau să limiteze exercitarea dreptului de proprietate. Această voinţă se exprimă în mod concret prin consimţământul dat în cadrul unor raporturi juridice. Astfel, proprietarul poate constitui asupra unui bun ce alcătuieşte obiectul dreptului de proprietate un drept de uzufruct, cedând uzufructuarului folosinţa şi posesia bunului, el rămânând cu dispoziţia.

Din exemplul dat în legătură cu uzufructul rezultă, în primul rând că asemenea limitări apar în cazul dezmembrămintelor dreptului de proprietate. Atributele dreptului de proprietate sunt exercitate de titulari diferiţi şi asupra unor drepturi diferite. Prin aceasta se ajunge la dezmembrarea dreptului de proprietate, în sensul că dispoziţia rămâne întotdeauna proprietarului, iar celelalte două atribute – posesia şi folosinţa – sunt exercitate de alte persoane, în condiţii legale.

În al doilea rând, o altă restricţie a dreptului de proprietate o constituie *clauza de inalienabilitate*. Inalienabilitatea este în principiu legală, adică reglementată de lege (art. 135 pct. 5 din Constituţie, potrivit căruia bunurile din domeniul public sunt inalienabile), dar ea poate avea şi caracter convenţional. Avem regula potrivit căreia alienabilitatea constituie în esenţă dreptului de proprietate, inalienabilitatea este excepţională. Ea poate rezulta direct din lege şi din convenţii între persoane, pe care părţile le încheie în mod liber, potrivit liberului lor consimţământ.

În literatura juridică de specialitate problema admisibilităţii clauzei de inadmisibilitate este controversată, în jurisprudenţă s-a admis că prin convenţia lor părţile pot stipula clauza inadmisibilităţii, chiar dacă legea nu o prevede expres, dacă această clauză se întemeiază pe un interes legitim şi serios, nu este generalizată şi este limitată în timp.1**xxxii**4

Dacă sunt încheiate acte juridice a căror clauză de inalienabilitate nu se întemeiază pe un interes serios şi legitim sau a căror clauză nu este limitat sunt sancţionate cu nulitatea.

3. *Limitări legale ale dreptului de proprietate*. Principiul proprietăţii, enunţat de art. 41 din Constituţie, dreptul de proprietate fiind garantat, textul prevede în acelaşi timp că legea poate stabili

limite ale dreptului de proprietate. Proprietatea astfel cum este definită de art. 480 C.civ. este îngrădită *în limitele determinate de lege*.

Restricţii legale ale dreptului de proprietate sunt numeroase, ele sunt prevăzute şi de normele juridice ale altor ramuri de drept (drept civil, drept comercial, drept administrativ). Art. 1310 C.civ. prevede că: „*Toate bunurile care sunt în comerţ pot fi vândute, afară numai dacă vreo lege a oprit aceasta*". Revenind la textele constituţionale limitări ale proprietăţii sunt cuprinse în art. 41 alin. 3 din Constituţie privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, preluate de o lege specială, respectiv Legea nr. 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică şi art. 481 C.civ., potrivit căruia exproprierea pentru cauză de utilitate publică poate fi făcută în condiţii legale, şi cu o dreaptă şi prealabilă despăgubire.

O altă limitare prevăzută de Constituţie este cuprinsă în art. 41 pct. 2 teza II, care dispune că: „*cetăţenii străini şi apatrizii nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor*".

O serie de alte acte normative cuprind limitări legale ale dreptului de proprietate. Dispoziţii relative la terenuri se referă la dreptul de preemţiune care este o limitare a dispoziţiei pe care îl are titularul când înstrăinează terenuri din extravilan, care trebuie să se conformeze art. 5 din Legea nr. 54/1998 şi art. 69 din Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar, republicată, în sensul că proprietarul nu poate să vândă decât prin exercitarea dreptului de preemţiune.

Pentru o înţelegere mai corectă a restricţiilor prevăzute de normele juridice, ele pot fi grupate în două categorii: a) Restricţii privind interesele economice şi sociale generale, precum şi interesele domeniului public; b) Restricţii privind interesele individuale ale dreptului de proprietate.

Din prima categorie fac parte cele prevăzute din Constituţie, pe care în parte le-am amintit. Însă cea mai viguroasă limitare constituţională o constituie *inalienabilitatea* bunurilor care fac parte din domeniul public (art. 135 alin. 5 din Constituţie şi art. 74 din Legea nr. 69/1991, cu privire la administraţia publică locală).

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică conţine prevederi în legătură cu limitările legale, stipulând bunăoară în art. 12 o serie de îngrădiri pentru titularii dreptului de proprietate publică. Referindu-se la dreptul de administrare, art. 12 alin. 3 din lege prevede că titularii dreptului de administrare pot să posede, să folosească

bunul şi să dispună de acesta, în condiţiile actului prin care le-a fost dat bunul în administrare. Bunurile proprietate publică pot fi date în exploatare prin concesiune conform art. 15 din Legea nr. 213/1998, unde este prevăzut că se poate face concesionarea prin licitaţie publică, după normele emise de autorităţile administrative competente, în condiţiile legii.

Tot astfel, art. 84 alin. (1) din Legea nr. 69/1991, republicată, prevede că autorităţile administrative locale şi judeţene hotărăsc în ce priveşte concesionarea, închirierea, locaţia de gestiune a bunurilor aparţinând domeniului public, de interes local. Acesta constituie cadrul juridic în care bunurile statului şi unităţilor administrativ teritoriale sunt administrate de regiile autonome de interes local precum şi de către instituţiile publice.

Prin Legea nr. 50/1991 au fost prevăzute unele restricţii de ordin edilitar cu privire la construcţii. Pentru lucrările de construire, reconstruire, extindere sau de reparaţie a clădirilor de orice fel este necesară eliberarea unei autorizaţii de construire, care este un act administrativ emis cu respectarea normelor de proiectare şi executare.

Aceste îngrădiri sunt puse de interesele edilitare şi gospodăreşti ale localităţilor în conformitate cu planurile urbanistice şi de amenajare teritorială.

O altă restricţie de interes general se desprinde din principiul constituţional prevăzut de art. 41 alin. (2) din Constituţie, potrivit căruia cetăţenii străini şi apatrizii nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor. În acest sens este art. 3 din Legea nr. 54/1998, care instituie o limitare legală a dreptului de proprietate folosind drept criteriu cetăţenia sau naţionalitatea titularului. Condiţia este ca dobânditorul să fie cetăţean român iar dacă este persoană juridică să aibă naţionalitatea română.

Tot astfel sunt şi măsurile de protecţie socială care constau în înlesniri acordate unor categorii de persoane, fără ca titularul dreptului de proprietate să se poată opune. Astfel, în cazul vânzărilor de locuinţe chiriaşilor care le-au deţinut, transmiterea dreptului de proprietate are loc în temeiul legii, proprietarul nu se poate opune nici la înstrăinare şi nici nu poate pretinde un alt preţ, decât cel stabilit prin reglementări administrative, după cum este cazul locuinţelor vândute în condiţiile Decr. lege nr. 61/1990 şi Legea nr. 85/1992, modificată prin Legea nr. 76/1994.

O limitare a dreptului de proprietate o constituie şi regimul juridic instituit prin Legea nr. 112/1995, privind măsurile de protecţie al chiriaşilor potrivit art. 9 şi urm. din lege.

În toate cazurile care reglementează raporturile dintre proprietari şi chiriaşi, după particularităţile din legile sus-menţionate, au apărut legi de prorogare a contractelor de închiriere prin Legile nr. 17/1994 şi O.U.G. nr. 40/1999, care statuează că anumite contracte de închiriere a spaţiilor din imobile cu destinaţie de locuinţă se prelungesc, de drept, pe o perioadă de 5 ani (Legea nr. 17/1994) sau pe o perioadă de la 3 la 5 ani (O.U.G. nr. 40/1999). Această prorogare operează în virtutea legii – *ope* legisân privinţa contractelor de închiriere şi prin aceasta se aduce o limitare a atributelor posesiei şi folosinţei locuinţei.

În context, titularii contractelor de închiriere pot opta să rămână în continuare chiriaşi sau să cumpere în condiţiile legii apartamentul deţinut, fără ca proprietarul să se poată opune, pentru că opţiunea chiriaşului este raportată la restrângerea proprietăţii, dreptul titularului fiind limitat, cu excepţie de la principiul consensualismului, nu se poate opune la înstrăinare.

Din a doua categorie, a limitărilor şi restricţiilor privind interesele individuale ale titularilor dreptului de proprietate, cele mai importante restricţii de ordin privat sunt determinate de raporturile de vecinătate dintre proprietari. Urmând concepţia Codului civil, autorii consideră aceste îngrădiri aduse dreptului de proprietate ca fiind servituţi naturale sau legale.1**xxxiii**5 Aceste servituţi sunt sarcini pe care legea le impune proprietarilor fondurilor învecinate în vederea exercitării normale a dreptului de proprietate, obligaţia proprietarilor fiind o obligaţie *propter rem* ce se naşte ca urmare a faptului că aceştia deţin în proprietate un fond. Chiar Constituţia prevede în art. 41 obligaţia titularilor dreptului de proprietate de a respecta sarcinile privind „asigurarea bunei vecinătăţi" în raporturile dintre proprietarii fondurilor învecinate.

În cadrul limitărilor izvorâte din raporturile de vecinătate reprezentându-i servituţile legale şi cele naturale, codul civil cuprinde o serie de texte.

Potrivit art. 577 C.civ., *servituţile naturale sunt cele care izvorăsc din situaţia lucrurilor*. Servituţile se împart în trei categorii: a) servituţi referitoare la ape (art. 579 – 583 C.civ); b) servitutea de grănituire (art.

584 C.civ.); c) servitutea de îngrădire (art. 585 şi 600 C.civ.).

Aceste limitări care sunt în cadrul relaţiilor de vecinătate se referă la imobile, care deşi delimitate material, se află în strânsă legătură cu terenurile învecinate, cu celelalte imobile prin natura lor. Datorită acestei naturi imobilul nu este independent şi nu are o existenţă de sine stătătoare, precum o au bunurile mobile. Folosirea imobilului potrivit destinaţiei economice, nu exclude anumite efecte directe sau indirecte asupra imobilelor vecine. 1**xxxiv**6

Secţiunea III.

Exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

1. *Preliminarii*. Textul constituţional cuprins în art. 135 (6) prevede că: „*Proprietatea privată este*, *în condiţiile legii*, *inviolabilă*". În privinţa exproprierii pentru cauză de utilitate publică, doctrina oscilează în a o considera o limitare a caracterului inviolabil al proprietăţii, o restrângere legală a dreptului de proprietate sau, în fine, un mod de dobândire a dreptului de proprietate publică.1**xxxv**7 O altă opinie susţine că exproprierea este distinctă de îngrădirile dreptului de proprietate, pentru că ea duce, alături de confiscare, la încetarea dreptului de proprietate. 1**xxxvi**8

Persoana fizică şi persoana juridică au dreptul la respectarea dreptului de proprietate asupra bunurilor lor. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional cuprinse în Convenţia Europeană pentru Drepturile Omului.

2. *Noţiune şi reglementare*. Pentru a înţelege noţiunea şi a putea defini exproprierea, este necesar a se arăta cadrul normativ de reglementare. Faţă de importanţa şi caracterul excepţional pe care îl prezintă exproprierea reglementarea de principiu este cuprinsă în Legea fundamentală, art. 41 alin. 3 dispune că: „*Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică*, *stabilită potrivit legii*, *cu dreaptă şi prealabilă despăgubire*".

În literatura juridică exproprierea nu este considerată doar o îngrădire a dreptului de proprietate de felul celor analizate succint în secţiunea precedentă ci constituie o excepţie de la caracterele inviolabil şi absolut ai dreptului de proprietate.

Ideea că exproprierea este o limitare a dreptului de proprietate specifică raporturilor de drept civil este desprinsă iniţial din evocarea

de principiu cuprinsă în art. 481 C.civ., conform căruia *nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică şi primind o dreaptă şi prealabilă despăgubire*.

În regimul constituţional al statelor moderne, reglementat în sec. XX, reglementările complete şi cu caracterul de principiu al acestei măsuri sunt cu mult mai importante, depăşesc sfera de drept privat ai dreptului civil.

Faţă de consecinţele pe care le prezintă în aplicarea prevederilor constituţionale a fost adoptată Legea nr. 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică care stabileşte sfera bunurilor imobile care pot face obiectul expresii, precum şi cadrul în care se aplică această procedură specială, începând de la declararea de utilitate publică şi până la soluţionarea cererii de către instanţele de judecată competente.

Tot în legătură cu exproprierea art. 7 lit. e din Legea nr. 213/1998, privind domeniul public, o prevede expres ca un mod de dobândire a dreptului de proprietate publică.

Din analiza evoluţiei conceptului de expropriere în doctrina juridică, ancorat în dispoziţiile legale care o reglementează şi principiul proprietăţii astfel cum acesta rezultă din conţinutul actual ai dreptului de proprietate, *putem considera exproprierea pentru cauză de utilitate publică măsura legală de trecere în proprietatea statului a unor bunuri imobile aparţinând în proprietatea privată a unor persoane fizice sau juridice, un mod de dobândire al proprietăţii publice prevăzut de lege ca o excepţie de la caracterele absolut şi inviolabil ai dreptului de proprietate privată*. Exproprierea este un mod de dobândire prevăzut de lege (art. 7 din Legea nr. 213/1998) şi s-ar putea susţine că se încadrează în cele enumerate de art. 645 C.civil". 1**xxxvii**9

În procedura de expropriere sunt angrenate în mod preponderent autorităţi administrative ceea ce dă instituţiei exproprierii natura juridică specifică dreptului public, dar având în vedere faptul că cei interesaţi pot conveni atât asupra modalităţii de transfer a dreptului de proprietate cât şi modalitatea despăgubirilor se poate aprecia şi ca o convenţie a părţilor, transferată din dreptul administrativ în dreptul civil. Dar aceasta nu operează pe deplin pentru că exproprierea este premisa, iar acordul părţilor dat cu îndeplinirea cerinţelor de fond şi de formă specifice actelor juridice civile, au menirea să simplifice procedurile supuse unor acte de

autoritate administrativă şi judecătorească.

3. *Obiectul exproprierii*. Cum deja am arătat, după cum rezultă şi din examinarea prevederilor art. 2 din Legea nr. 33/1994, pot fi expropriate numai bunurile imobile care constituie proprietatea persoanelor fizice sau juridice, precum şi cele aflate în proprietatea privată a unităţilor administrativ-teritoriale (comune, oraşe, municipii şi judeţe, art. 4 din Legea nr. 69/1999). Imobilele aflate în proprietatea privată a comunei, oraşului, municipiului sau judeţului, pot fi expropriate numai în măsura în care utilitatea publică ce se declară este de interes naţional. Atunci când utilitatea publică este de interes local, titularul dreptului de proprietate care este unitatea administrativ-teritorială, poate trece bunul din proprietate privată în proprietate publică, prin afectarea acestuia unei utilităţi publice, fără a mai fi nevoie de expropriere.

În context, este de la sine înţeles, că bunurile proprietate publică nu mai pot face obiectul măsurii de expropriere, pentru că ar fi un non-sens. Bunurile găsindu-se deja în domeniul public li se pot da afectările specifice acestui domeniu, fără a mai fi nevoie de o „auto expropriere". Prin măsuri administrative şi acte de autoritate publică al autorităţii administrative competente a statului sau al unităţilor administrative după caz, acestea pot fi luate oricând fără a mai fi puse în legătură cu măsura exproprierii.

Legea se referă la *bunuri imobile* fără a face distincţie între imobile potrivit clasificării acestora: imobile prin natura lor; imobile prin destinaţie şi bunuri imobile prin obiectul la care se aplică. Exproprierea nu are loc pentru a fi folosite ca atare, ci pentru realizarea unor lucrări publice.

4. *Procedura de expropriere*. Datorită interesului şi caracterului său excepţional, Legea nr. 33/1994 stabileşte în detaliu procedura de expropriere, în urma căreia să opereze transferul bunului imobil din proprietatea privată în proprietatea publică. Etapele reglementate de lege sunt: a) utilitatea publică şi declararea ei; b) măsuri premergătoare exproprierii concepută ca o fază pur administrativă; c) exproprierea şi stabilirea despăgubirilor în faza judiciară.

4.1. *Utilitatea publică*, este o condiţie esenţială a exproprierii şi este prevăzută de art. 3 din Legea nr. 33/1994, care prevede că exproprierea nu poate fi hotărâtă decât după ce utilitatea publică a fost declarată. Lucrările care pot să ducă la expropriere, fiind de utilitate

publică sunt prevăzute de art. 6 din lege şi se referă la lucrări de interes naţional sau local. Ori de câte ori se urmăreşte a se efectua o lucrare de interes public determinată, legiuitorul foloseşte exprimarea că utilitatea publică trebuie declarată pentru fiecare caz în parte.

Pentru lucrări de interes naţional utilitatea publică se declară de Guvern iar pentru cele de interes local, aceasta se declară de către consiliile judeţene sau consiliul general al municipiului Bucureşti, după caz. Atunci când lucrările sunt de interes local şi se desfăşoară pe teritoriul mai multor judeţe, utilitatea publică este declarată de o comisie compusă din preşedinţii consiliilor judeţene respective, iar în caz de dezacord, aceasta poate fi declarată de Guvern.

Atunci când sunt supuse exproprierii lăcaşuri de cult, monumente, ansambluri şi situri istorice, cimitire sau alte aşezăminte de valoare naţională deosebită ori lucrări urbane sau rurale în întregime, indiferent de natura lucrărilor care urmează a fi executate, sunt considerate situaţii speciale când utilitatea publică se declară numai prin lege (*art. 7 alin.3*). În atare situaţie apreciem că instanţa de judecată, are un rol redus, pentru că ea nu poate valida sau invalida legea, pentru că instanţele sunt chemate să aplice legea şi aici au de aplicat 2 legi, respectiv dispoziţiile Legii nr. 33/1994 şi cele ale legii de expropriere ordinară dată în aplicarea celei dintâi.

Declararea de utilitate publică este condiţionată de cercetarea prealabilă a oportunităţii exproprierii şi condiţionată de înscrierea lucrărilor în planurile urbanistice şi de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, când sunt incidente prevederile Legii nr. 50/1991, de către comisii abilitate de organul administrativ competent (guvernul României), după criteriile prevăzute de art. 8 – 10 ale legii.

Actul de declarare a utilităţii publice, care este un act administrativ, este supus publicităţii prin afişare la sediul consiliului local în a cărui rază este situat imobilul şi publicarea în Monitorul Oficial, în cazul celei de interes naţional sau în presa locală, dacă este utilitate publică de interes local. Şi în privinţa publicităţii fac excepţie actele prin care se declară utilitatea publică în vederea executării unor lucrări privind apărarea ţării şi siguranţa naţională (art.11 din lege). Fără îndoială că, ţinând seama de organul emitent, este un act administrativ şi face parte din categoria celor de autoritate, emise în mod unilateral. Ca act administrativ, care nu are altă denumire

(hotărâre, decizie, dispoziţie, ordin etc), actul de declarare a utilităţii publice poate fi atacat, prin acţiuni în contencios administrativ, în conformitate cu Legea nr. 29/1990, termenele şi condiţiile sunt cele ale art. 1 şi 5 din lege. 2**xxxviii**O

4.2. Măsuri premergătoarre exproprierii, care sunt concepute ca o fază administrativă. Ele urmează după declararea de utilitate publică, constând, în primul rând în aceea că expropriatorul, respectiv statul prin organismele desemnate de Guvern, pentru lucrările de interes naţional şi autorităţile la nivel local (judeţele, municipiile, oraşele sau comunele) pentru cele de interes local, vor executa planurile cuprinzând terenurile şi construcţiile propuse spre expropriere, cu indicarea numelui proprietarilor, precum şi a ofertelor de despăgubire.

Propunerile de expropriere a imobilelor şi procesul verbal în care s-au consemnat rezultatele cercetării prealabile se vor notifica persoanelor fizice sau juridice titulare de drepturi reale asupra imobilelor vizate spre expropriere.

Proprietarii şi titularii altor drepturi reale asupra imobilelor în cauză pot face întâmpinare în termen de 45 zile de la primirea notificării. Dacă comunicarea notificării nu s-a făcut în scris, apreciem că nu se poate trece la următoarea fază a exproprierii.

Întâmpinările se soluţionează în termen de 30 zile de către o comisie numită şi constituită conform art. 15 şi care lucrează după procedura prevăzută de art. 16 şi 17 din lege. Termenul de 30 de zile este un termen de recomandare şi motivat poate fi prelungit de către comisie.

Activitatea comisiei se finalizează prin adoptarea unei hotărâri motivate, care prezintă punctul de vedere al expropriatorului şi pe care poate să-l accepte sau să îl respingă. Dacă este cazul hotărârea va consfinţi, dacă este cazul, învoiala între părţi, sub luarea semnăturii acestora. Hotărârea se comunică părţilor în următoarele 15 zile de la adoptare.

În cazul în care comisia respinge propunerile expropriatorului, acesta are posibilitatea să refacă dosarul şi să vină cu noi propuneri. În situaţia în care şi noile propuneri sunt respinse de către comisie, părţile interesate (expropriatorul, proprietarii şi titularii altor drepturi reale) asupra imobilului propus pentru expropriere pot introduce o contestaţie împotriva hotărârii la curtea de apel în raza de competenţă

a căreia este situat imobilul. Considerăm că şi în cazul admiterii propunerii, în măsura în care este apreciată ca nelegală şi afectează un interes subiectiv poate fi atacată prin acţiune în contencios administrativ potrivit art. 20 din Legea nr. 29/1990.2**xxxix**1

4.3. Exproprierea şi stabilirea despăgubirilor. Soluţionarea cererii de expropriere propriu-zisă formulată de expropriator revine spre soluţionare în competenţa materială a tribunalului de la locul situării imobilului, conform art.2 lit. e din C.pr. civ. În proces, pentru respectarea principiului contradictorialităţii, vor fi citate toate persoanele care au un interes legitim asupra drepturilor ce decurg din acel imobil şi pe care măsura exproprierii le poate afecta în vreun fel şi cu participarea obligatorie a procurorului. Aceştia sunt: expropriatorul în calitate de reclamant, proprietarii, titularii unor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, posesorii, moştenitorii acestor titulari, creditorii ipotecari, creditorii privilegiaţi, chiriaşi, arendaşi, locatari, cu care au edificat construcţii sau plantaţii, superficiarii etc, care pot fi pârâţi, intervenienţi, chemaţi în garanţie.

Instanţa va administra probele necesare în vederea verificării şi stabilirii dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege pentru expropriere, fără a putea repune în discuţie acele probleme de fond specifice fazelor anterioare ale procedurii de expropriere care odată parcurse şi epuizate sunt considerate legale şi intrate în puterea lucrului judecat. Tribunalul va dispune şi asupra despăgubirilor cuvenite celor îndreptăţiţi şi care figurează cu diferite calităţi procesuale în proces. În această fază sunt posibile înţelegerile între expropriat şi expropriator, de care instanţa va lua act fie după regulile privitoare la achiesarea părţii potrivit art. C.pr. civ. fie va consfinţi tranzacţia părţilor întocmită în condiţiile art. 1701 – 1704 C.civ. prin hotărâre de expedient pronunţată în condiţiile art. 271 – 272 C.pr. civ. Învoiala poate să fie completă, putând să poarte atât asupra exproprierii cât şi asupra cuantumului despăgubirilor, sau poate să fie numai parţială.

Dacă între părţi nu a intervenit o învoială, instanţa va păşi la stabilirea despăgubirilor şi pentru stabilirea întinderii lor va desemna o comisie de 3 experţi – unul desemnat de expropriator, unul numit de instanţă şi al treilea desemnat de celelalte părţi care au dreptul la despăgubiri. Cuantumul despăgubirilor va fi determinat în funcţie de preţul de liberă circulaţie al imobilelor, adică cu care ele se vând în

mod obişnuit. Legea prevede că în raportul de expertiză se vor stabili despăgubirile cuvenite proprietarului separat de cele care se cuvin titularilor de alte drepturi reale asupra imobilului. Expertiza deşi importantă, nu constituie o probă absolută pentru instanţă ea putând stabili despăgubirea ţinând seama de faptul că nu poate fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de proprietar şi de alte persoane interesate, urmând să-şi motiveze hotărârea adoptată într-un fel sau altul.

Hotărârea pronunţată de instanţă este supusă căilor de atac, adică apelului şi recursului, după procedura reglementată în codul de procedură civilă, dreptul comun în materie. În fazele de control judiciar se pot reactualiza, la cerere, despăgubirile cuvenite potrivit principiului consacrat în art. 36 alin. 2 din lege.

4.4 Convenţia părţilor anterioară exproprierii. Numită în literatura juridică *subsidiaritatea exproprierii*, 2**xl**2 este în realitate posibilitatea oferită părţilor de art. 4 din Legea nr. 33/1994, ca cei interesaţi să convină asupra cuantumului şi naturii despăgubirii, pentru a elimina procedura greoaie a exproprierii. Practic transferul dreptului de proprietate se realizează printr-unul din modurile de dobândire a dreptului de proprietate dintre cele mai cunoscute – contractul. Între expropriator în calitate de cumpărător şi titularul dreptului de proprietate sau al unui alt drept real, în calitate de vânzător se încheie un contract de vânzare-cumpărare, în formă scrisă, iar dacă este teren – cu sau fără construcţii – actul va trebui încheiat în formă autentică, sub sancţiunea nulităţii absolute, potrivit prevederilor Legii nr. 18/1991, art. 66 din Cap. V, care a fost înlocuit de Legea nr. 54/1998, art. 2 din această lege prevăzând forma autentică. Vânzarea unui teren agricol din extravilan va fi supusă dreptului de exercitarea preemţiunii prev. de art. 5 – 10 din Legea nr. 58/1998, privind circulaţia juridică a terenurilor.

Tot prin convenţia părţilor poate să aibă loc şi un schimb de terenuri sau de imobile constituite. Dacă obiect al schimbului îl formează terenuri, sau una din părţi oferă teren, sau un contract cu sultă forma autentică va trebui respectată.

5. *Efectele exproprierii*.

Actul exproprierii produce următoarele efecte juridice: 2**xli**3

a) *Transferul dreptului de proprietate* asupra imobilului expropriat în proprietate publică. El intră în patrimoniul

expropriatorului liber de orice sarcini, în temeiul hotărârii judecătoreşti rămasă definitivă şi devenită irevocabilă. Textul art. 28 din lege, prevede că acest efect se produce îndată ce obligaţiile stabilite în sarcina expropriatorului prin hotărâre judecătorească au fost îndeplinite, adică după plata despăgubirilor. Efectul translativ al proprietăţii, în cazul în care părţile au încheiat contract de vânzare-cumpărare sau contract de schimb de proprietate, operează în condiţiile şi după formele de publicitate prevăzute de Legea nr. 7/1996, privind cadastrul funciar.

Apreciem că declararea de utilitate publică şi hotărârea judecătorească pot fi notate în cartea funciară pentru a fi cunoscută de terţi procedura declanşată, dar nu sunt de natură a indisponibiliza imobilul. Astfel, încât proprietarul poate să-l înstrăineze, sau în caz de deces poate fi dobândit prin moştenire (la data decesului găsindu-se în patrimoniul antecesorului), în intervalul cuprins între rămânerea definitivă a hotărârii şi plata despăgubirii. În atari situaţii despăgubirea pentru bunul expropriat se va plăti noului proprietar, acesta suportând efectele hotărârii de expropriere.

b) *Subrogaţia naturală cu titlu particular*. În conf. cu art. 28 alin. 2 din lege ipoteca şi privilegiul imobiliar se strămută de drept asupra despăgubirilor care au fost stabilite, legea reglementând prin aceasta un nou caz de subrogaţie reală cu titlu particular. În acelaşi timp, o dată ce despăgubirea a fost stabilită, creditorul ipotecar nu mai poate proceda la executarea silită a imobilului respectiv, chiar dacă până la momentul plăţii efective, debitorul continuă să fie proprietar.

c) *Stingerea dezmembrămintelor dreptului de proprietate*.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt – uzul, uzufructul, abitaţia şi superficia – se sting prin efectul exproprierii, la fel şi dreptul real de folosinţă şi dreptul de concesiune asupra imobilului expropriat. Imobilul intră în proprietate publică liber de sarcini şi dezmembrămintele se sting pentru că nu sunt incompatibile cu dreptul de proprietate publică.

Se sting şi servituţile stabilite prin fapta omului, dar numai în măsura în care devin incompatibile cu situaţia naturală şi juridică a obiectului urmărit prin expropriere. În privinţa servituţilor trebuie avute în vedere două situaţii nuanţate între ele. Reiese din analiza de mai sus că titularul oricărui drept şi beneficiarul servituţii este un asemenea titular, beneficiază de despăgubiri, dacă este vorba de

servituţi prin fapta omului acestea se sting. Servituţile naturale şi cele legale fiind obligaţii izvorârte din raporturi de vecinătate sau datorită locului în care sunt situate bunurile, acestea nu se vor stinge. Însăşi art. 28 alin. 2, în partea finală prevede că *raporturile obligaţionale dintre vechiul şi noul proprietar rămân supuse dreptului comun*.

În fine, textul art. 28 al legii exproprierii se coroborează cu art. 13 din Legea nr. 213/1998, în care se prevede că servituţile asupra bunurilor din domeniul public sunt valabile numai în măsura în care sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruia îi sunt destinate bunurile afectate.

d) *Stingerea drepturilor personale*. Dintre drepturile personale care se sting legea se referă la concesiune şi orice locaţiune. La acestea se adaugă şi dreptul de arendă care este o varietate a locaţiunii lucrurilor.

e) *Punerea în posesie a expropriatorului*. Este un alt efect al exproprierii şi el decurge firesc din calitatea de proprietar pe care o dobândeşte asupra bunului, posesia fiind un atribut al proprietăţii. Punerea în posesie se face pe baza titlului executoriu eliberat de instanţă după ce s-a emis încheierea care constată îndeplinirea obligaţiunilor privind despăgubirea. Există o excepţie, conform art. 32, în caz de extremă urgenţă, impusă de raţiuni ce interesează apărarea ţării, ordinea publică şi siguranţa naţională, şi în caz de calamităţi naturale, instanţa, stabilind că utilitatea publică este declarată, poate dispune prin hotărâre punerea de îndată în posesie a expropriatorului, cu obligaţia pentru acesta de a consemna în termenul de 30 de zile, pe numele expropriaţilor, sumele stabilite drept despăgubire.

5.1. Dreptul fostului proprietar de folosinţă şi de a obţine retrocedarea imobilului în anumite condiţii.

Legea nr. 33/1994, prevede post-expropriere o serie de măsuri în favoarea expropriatului aflate în legătură cu protejarea drepturilor care au făcut obiectul exproprierii.

Astfel, articolul 34 instituie un drept privitor la încheierea imobilului expropriat, în favoarea fostului proprietar, dacă acesta este oferit spre închiriere înaintea utilizării lui în scopul pentru care a fost expropriat. Se pune problema dacă şi alte forme ale locaţiunii sunt acceptate în favoarea fostului proprietar, cum ar fi bunăoară continuarea unui contract de arendare care este o varietate a locaţiunii lucrurilor2**xlii**4 sau un drept de abitaţie. În literatura juridică nu s-a

exprimat până în prezent niciun punct de vedere. Considerăm că textul art. 24 al legii se interprează favorabil şi raţional el poate fi extins la toate formele de locaţiune.

În cuprinsul art. 35 – 37 din lege reglementează alte două drepturi în favoarea proprietarului imobilului expropriat: dreptul de a cere şi obţine retrocedarea imobilului expropriat şi dreptul privitor la cumpărare a imobilului în ipoteza în care expropriatorul s-a hotărât să-l înstrăineze renunţând la declararea de utilitate publică, acesta din urmă apreciat în literatura juridică ca fiind un drept de preemţiune.2**xliii**5

În primul caz, dacă bunurile imobile expropriate nu au fost utilizate în termen de un an pentru realizarea scopului în considerarea căruia au fost preluate de la expropriaţi dacă nu s-a făcut o nouă declarare de utilitate publică. Cererea de retrocedare se introduce de expropriat la tribunalul care a hotărât exproprierea, învoiala părţilor considerăm că este posibilă şi în acest caz din motive de simetrie juridică faţă de prevederea art. 4 din lege care permite convenţia părţilor de transfer şi stabilirea despăgubirilor, anterior declanşării procedurii de expropriere. Pretenţiile în acest sens a fostului proprietar nu se valorifică prin acţiunea în revendicare, ci prin *acţiunea în retrocedare*, la care se referă art. 36 din lege, de competenţă în primă instanţă tribunalului. Este un mod special de dobândire (redobândire) a proprietăţii şi corespunzător exigenţelor la garantare a acestui drept. 2**xliv**

Învoiala părţilor sau instanţa odată cu retrocedarea imobilului va stabili şi preţul, care va avea loc în aceleaşi condiţii când s-a dispus iniţial exproprierea, însă cuantumul va fi actualizat.

Drepturile reale şi alte drepturi care s-au stins odată cu actul exproprierii, renasc în favoarea expropriatului prin intermediul acestei instituţii speciale a retrocedării ca efect a principiului *resoluto iure dantis*, *rezolvitur jus accipientis*.

În cazul în care lucrările pentru care s-a făcut exproprierea nu s-au realizat, iar expropriatorul doreşte înstrăinarea imobilului, fostul proprietar, are un drept privitor la redobândire prin cumpărare la un preţ care nu poate fi mai mare decât despăgubirea actualizată.

În literatura juridică, deja citată, reiese că în realitate este un drept de preemţiune, născut direct din lege, fiind prevăzut expres şi

imperativ în favoarea expropriatului. Este criticată pe drept cuvânt, terminologia uzitată de legiuitor în art. 37 din lege, care prevede că fostul proprietar „*are un drept prioritar*" la cumpărare, pe când în realitate se consacră un drept de preemţiune.

Comunicarea trebuie făcută fostului proprietar în scris, şi are valoarea juridică a unei oferte irevocabile în termenul de 60 de zile stabilit de lege. În acest termen beneficiarul trebuie să-şi exprime expres acceptarea sau neacceptarea ofertei, de fapt expirarea termenului fără niciun interes din partea expropriatului echivalează cu o renunţare tacită. După ce a fost acceptată nu mai poate fi retrasă, chiar dacă expropriatorul revine asupra hotărârii de a efectua lucrări de utilitate publică. Va trebui, în acest caz, să declanşeze o nouă procedură de expropriere. Că este un drept de preemţiune rezultă şi din coroborarea cu alte texte cum sunt cele ale art. 7 alin. ultim din Legea nr. 134/1995, a petrolului şi art. 6 din Legea nr. 61/1998, a minelor, unde găsim prevederi similare în privinţa terenurilor, care au fost expropriate pentru efectuarea unor lucrări în domeniul petrolier sau lucrări cu caracter minier.

În fine, prevederea art. 37 din lege, care instituie dreptul de preemţiune a fost adoptată pentru apărarea unui interes particular. Încălcarea ei este lovită de nulitate relativă, putând fi invocată de fostul titular ai dreptului de proprietate sau al altui drept real, care la fel poate să renunţe la dreptul său de preemţiune şi implicit la cumpărare. În această ultimă ipoteză, expropriatorul poate să dispună în mod liber de bunul imobil în regim de drept comun.

Mai este de reţinut că obiect al restituirii pe cale de *retrocedare* sau exercitându-şi *dreptul de preemţiune* din partea expropriatului, îl pot constitui numai imobilele expropriate după procedura şi după intrarea în vigoare a Legii nr. 33/1994. Cele expropriate prin decrete prezidenţiale adoptate anterior, potrivit principiului neretroactivităţii legii civile, nu intră în discuţie.

Note bibliografice:

Capitolul III.

FORMELE DREPTULUI DE PROPRIETATE

Secţiunea I.

Dreptul de proprietate publică

1. Consideraţii generale. Există mai multe abordări ale formelor dreptului de proprietate: a) în funcţie de subiectele dreptului de

proprietate; b) după modurile de dobândire; c) după distincţia dacă dreptul de proprietate nu este sau este afectat de modalităţi; d) după existenţa unor regimuri juridice diferite.

Principala distincţie a formelor de proprietate este după regimul juridic, unde avem două forme: dreptul de proprietate publică şi dreptul de proprietate privată. Aceste două forme ale dreptului de proprietate sunt enunţate expres în art. 135 pct. 2 din Constituţie, potrivit căruia: *Proprietatea este publică sau privată*".

2. Sediul materiei dreptului de proprietate publică. Acelaşi art. 135 din Constituţie, în alin. 3 prevede că: „*Proprietatea publică aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale*". În alineatele următoare sunt cuprinse prevederi referitoare la principalele categorii de bunuri care alcătuiesc obiectul dreptului de proprietate publică, exercitarea acestui drept şi titularii dreptului de proprietate publică.

Reglementările generale din Constituţie au valoarea de principiu şi forţa pe care le-o dă legea fundamentală. Acest cadru de principiu al proprietăţii publice este dezvoltat în diverse alte acte normative.

Legea organică este Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia. Ea reglementează regimul juridic general al acestei proprietăţii. Această lege reprezintă sediul materiei în ce priveşte regimul general ai dreptului de proprietate publică aspect ce rezultă din art. 5 alin. (1): „*regimul juridic ai dreptului de proprietate publică, este reglementat de prezenta lege, dacă prin legi speciale nu se dispune altfel*". Textul care aparţine unei legi organice nu exclude ca şi alte legi speciale să cuprindă reglementări privind dreptul de proprietate publică care să cuprindă unele particularităţi faţă de regimul juridic general.

După 1989, primul act normativ care reglementează regimul juridic al proprietăţii publice a fost Legea nr. 18/1991, care în art. 4 face referiri la terenurile care intră în domeniul public, în raportare la titularii acestui drept, anume „*domeniul public de interes naţional*", al cărui titular este statul, şi „*domeniul public de interes local*" al cărui titular sunt unităţile administrativ-teritoriale (comuna, oraşul, municipiul, judeţul).

Legea stabileşte în alin. 3 al art. 4 modalitatea de exercitare a dreptului de proprietate publică, prin constituirea dreptului de administrare a bunurilor care formează obiectul acesteia.

În art. 5 al legii se face o enumerare a imobilelor terenuri care aparţin domeniului public, „*... care prin natura lor sunt de uz sau interes public*" observând din această înşirare că este folosit criteriul afectaţiunii.

Alte categorii de terenuri aparţinând domeniului public sunt şi terenurile agricole proprietate de stat, administrate de instituţiile şi staţiunile de cercetări ştiinţifice destinate cercetării şi producerii de seminţe şi material săditor din categorii biologice superioare şi animale de rasă (art.35 alin.2 din lege), precum şi terenurile proprietate de stat folosite de unităţile de învăţământ cu profi1 agricol sau silvic necesare desfăşurării activităţii didactice.

Legea nr. 69/1991, privind administraţia publică locală cuprinde dispoziţii referitoare la dreptu1 de proprietate publică, în raport cu titularii acestui drept, care pot fi şi sunt unităţile administrativ teritoriale, acestea în condiţiile art. 4 din lege având personalitate juridică. În conformitate cu art. 79 din lege, constituie patrimoniul unităţii administrativ-teritoriale bunurile mobile şi imobile care aparţin domeniului public de interes local, domeniul privat al acesteia, precum şi drepturile şi obligaţiile cu caracter patrimonial. „*Aparţin domeniului public de interes local toate bunurile care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt afectate unei utilităţi publice, sunt de uz sau de interes public şi nu au fost declarate de interes naţional*" (*art. 80 din lege*). În continuare, textu1 face o enumerare exemplificativă, însemnând că pot aparţine şi alte bunuri dobândite, în condiţii legale. Reglementări ale domeniului public de interes local Legea nr. 63/1991, mai cuprinde în art. 82, 84 şi 127, precum şi H.G. nr. 113/1992, această hotărâre, care fiind act administrativ stabileşte măsura pentru defalcarea şi trecerea acestor bunuri sub autoritatea sau în administrarea autorităţilor administrative competente.

Alte texte legale cu referire la domeniul public sunt cele ale art. 475 – 478 Cod civil, folosindu-se expresia de „*domeniu public*". Textele vechi ale codului au o calitate mai discutabilă, imprecizia reieşind din enunţarea „*bunuri care nu sunt ale particularilor*". În doctrina interbelică li s-a dat noţiunea de bunuri domeniale sau *Domeniu al Statului*, cuprinzând în mod generic toate bunurile proprietatea statului. Doctrina veche face distincţie pe de o parte între *domeniul civil şi domeniul administrativ*, pe de altă parte, în cadrul domeniului administrativ, acesta este de două feluri: *domeniul public* şi *domeniul*

privat, acestea din urmă „*sunt destinate uzului public şi ca atare sunt în afară de comerţul civil*" (*art. 936, 1310, 1844 Cod civil*). *1***xlv**

3. Definiţia şi caracterele dreptului de proprietate publică.

3.1. Definiţie: *Dreptul de proprietate publică este dreptul de proprietate care aparţine exclusiv statului şi unităţilor administrativ-teritoriale asupra bunurilor care fac parte din domeniul public şi ale cărei prerogative se exercită în regim de drept public, acesta fiind inalienabil, imprescriptibil şi insesizabil.*

3.2. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate publică rezultă din însăşi definiţia dată, iar normativ se desprind din textul art. 135 (5) din Constituţie, art. 11 din Legea nr. 213/1998, art. 82 din Legea nr. 69/1991, republicată, şi art. 5 din Legea nr. 18/1991, republicată.

Textul constituţional, preluat apoi de legile citate, prevede că: „Bunurile proprietate publică sunt inalienabile". Potrivit art. 11 din Legea nr. 213/1998, „*Bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile*".

Prevederea constituţională este preluată în conţinutul art. 11 din Legea nr. 213/1998, legea organică în materie, care prevede în alin. 1 că: „*Bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile*". După enunţarea caracterelor juridice ale proprietăţii publice sunt definite fiecare dintre ele.

În alin. 2 al art. 11 se arată că actele juridice încheiate cu încălcarea regimului juridic al bunurilor din domeniul public sunt lovite de nulitate absolută.

Se observă că sunt utilizate atât de legiuitor cât şi de doctrină noţiunile de proprietate publică şi de domeniu public, care în limbajul practicienilor are acelaşi interes, cele două terminologii sunt apreciate sinonime. Câteva explicaţii mai sunt necesare la noţiunea de domeniu public şi de domenialitate proprie din tradiţia juridică. În evoluţia concepţiilor juridice asupra domeniului public, iniţial s-a considerat că bunurile nu sunt susceptibile de proprietate; s-a negat ideea proprietăţii, pentru că bunurile care fac obiectul său sunt inalienabile. Doctrina modernă a sec. XX a impus în privinţa domeniului public acceptarea în favoarea titularului a unui drept de proprietate, pe considerentul că sunt prezente cele trei prerogative ale unui astfel de drept, concepţie care stă la baza Constituţiei din 1991. Este de subliniat faptu1 că noţiunea de proprietate publică trebuie desprinsă

de aceea de domeniu public.2**xlvi**

Proprietatea publică reprezintă o entitate specifică din instituţia juridică a dreptului de proprietate, o formă a acestui drept, care are regimul sau distinct în cadru1 instituţiei proprietăţii.

Domeniul public este reflectarea materială a dreptului de proprietate publică, care cuprinde totalitatea bunurilor apte sau afectate să facă obiectul proprietăţii publice.

3.2.1. *Dreptul de proprietate publică este inalienabil*. Caracterul inalienabil constă în aceea că bunurile care fac obiectul proprietăţii publice sunt scoase din circuitul civi1 general, adică nu pot fi înstrăinate pe cale voluntară prin acte juridice *inter vivos* sau *mortis causa* şi nici prin procedura de expropriere. Interdicţia de înstrăinare priveşte şi imposibilitatea constituirii dezmembrămintelor dreptului de proprietate: uzufructul, uzul, abitaţia, servituţile propriu-zise şi superficia. Aceste bunuri pot fi însă afectate de servituţi naturale şi legale care nu sunt servituţi propriu-zis veritabile, ci limitări normale ale dreptului de proprietate. Limita anumitor servituţi trebuie înţeleasă că ea poate să meargă până acolo încât să creeze o incompatibilitate cu afectaţiunea, uzul sau interesu1 public, analizată ca o chestiune de fapt concretă. Actele de înstrăinare cu privire la bunurile care fac obiectu1 proprietăţii publice sunt lovite de nulitate absolută, pentru că sunt *în afară de comerţ* şi exceptate circuitului civil. Bunurile mobile şi imobile din proprietatea publică sunt afectate fie uzului public, fie interesului public, şi ele trebuie să-şi păstreze destinaţia şi scopul afectaţiunii. Ele sunt posibile în măsura în care nu există nicidecum însuşirea unei alienări (ex. servitute prin fapta omului, aceea de trecere) pentru că nu poate fi vorba de o excepţie, ci de existenţa concomitentă atât a principiului inalienabilităţii cât şi a unui dezmembrământ fără semnificaţie asupra acestui caracter.

Tot ca o concretizare a textului constituţiona1 art. 135 (5), în art. 11 lit. a din Legea nr. 213/1998 se prevede că bunurile proprietate publică: „*nu pot fi date numai în administrare*, *concesionate sau închiriate*, *în condiţiile legii*". În context mai este de reţinut că nu pot fi constituite garanţii prin gajarea sau ipotecarea acestor bunuri.

Inalienabilitatea proprietăţii publice duce în principiu la interdicţia dobândirii lor de către particulari prin oricare dintre modurile prevăzute de lege. În practică s-a decis că pentru terenurile aparţinând proprietăţii publice nu se pot emite certificate de atestare a

dreptului de proprietate societăţilor comerciale cu capital de stat, în temeiul H.G. nr. 834/1991, iar asupra terenurilor agricole nu se poate constitui sau reconstitui dreptu1 de proprietate după procedura Legii nr. 18/1991, republicată. În fine, conform art. 112 din Legea nr. 54/1998, terenurile nu pot face obiectul schimbului.3**xlvii**

Problema se pune în aceiaşi termeni şi în aplicarea Legii nr. 112/1995 privind măsurile reparatorii pentru foştii proprietari şi moştenitorii lor care au pierdut abuziv dreptul de proprietate în perioada anilor 1945 – 1989, precum şi pentru imobilele preluate de stat şi afectate domeniului public conform art. 16 din Legea nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv de stat. 4**xlviii**

Dacă afectaţiunea dată bunului preluat de stat nu mai subzistă sau dacă revendicarea a fost solicitată pe calea dreptului comun, apreciem că, prin excepţie strict şi limitativ interpretată, prin retrocedare către vechiul proprietar se derogă de la caracterul inalienabil.

Tot astfel, art. 45 şi 46 din Legea nr. 18/1991 dispun ca persoanele fizice sau moştenitorii lor pe de o parte, şi foştii composesori sau moştenitorii lor, pot solicita terenurile cu vegetaţie forestieră, pădurile, cuprinse în perimetre silvice prin acte normative speciale.

3.2.2. *Dreptul de proprietate publică este imprescriptibil*. Imprescriptibilitatea este consecinţa inalienabilităţii bunurilor, adică a împrejurării că sunt scoase din circuitul civil. Caracterul imprescriptibil constă în aceea că dreptu1 de proprietate publică este imprescriptibil extinctiv, cât şi achizitiv.

Imprescriptibilitatea sub aspect extinctiv face admisibilă oricând promovarea unei acţiuni în revendicare, indiferent dacă este vorba despre bunuri imobile sau mobile. Aşadar, dreptul la acţiune nu se stinge în timp, chiar dacă nu a fost exercitat de autoritatea titulară a dreptului de proprietate publică asupra bunului respectiv. Revendicarea este posibilă chiar şi în cazul adjudecării, pentru care art. 561 C.pr. civ. prevede un termen de 5 ani sau al avulsiunii terenurilor, caz pentru care art. 498 C.civ. prevede că revendicarea se face în termen de 1 an.

Imprescriptibilitatea sub aspect achizitiv permite titularului dreptului de proprietate publică asupra unui bun să se opună cu

succes, să paralizeze, invocând excepţia caracterului imprescriptibil, în faţa oricărei acţiuni înaintate de altă persoană fizică sau juridică de drept privat, pentru constatarea uzucapiunii, în cazul imobilelor, şi prin posesia de bună credinţă, în cazul mobilelor.

Această concluzie se desprinde din prevederile art. 1844 Cod civil: „*Nu se poate prescrie domeniul lucrurilor care, prin natura lor proprie sau printr-o declaraţie a legii, nu pot fi obiecte de proprietate privată, ci sunt scoase afară din comerţ*". Conform art. 11 alin. 1 lit. e din Legea nr. 213/1998, bunurile imobile nu pot fi dobândite de către alte persoane prin uzucapiune, iar bunurile mobile prin posesia de bună credinţă. În privinţa fructelor percepute de posesorul de bună credinţă al bunului, considerăm că le păstrează, chiar dacă ulterior bunu1 reintră în domeniul public.

3.2.3. *Dreptul de proprietate publică este insesizabil*. Tot datorită caracterului puternic al inalienabilităţii proprietăţii publice, bunurile care formează obiectul acesteia sunt şi insesizabile, adică nu pot fi urmărite de creditori pentru realizarea creanţelor lor. Insesizibilitatea funcţionează şi în ipoteza că bunul se află la un alt deţinător decât titularul, în cadrul exercitării unui drept de administrare, concesionare sau închiriere.

În conţinutul caracterului insesizabil intră şi interdicţia constituirii de garanţii asupra bunurilor din domeniul public.

Legea nr. 18/1991, republicată, în art. 5 face o enumerare a terenurilor care fac parte din domeniul public, iar în privinţa regimului juridic al celor incluse în acest act normativ, face referire la caracterele pe care le prezintă, confirmând o dată în plus tăria lor constituţională, respectiv: „*terenurile care fac parte din domeniul public sunt scoase din circuit civil, dacă prin lege nu se prevede altfel; dreptul de proprietate asupra lor este imprescriptibil*".

4. *Subiectele dreptului de proprietate publică*. Actele normative care reglementează dreptul de proprietate publică, prevăd şi care sunt titularii săi în mod limitativ. În afara acestora, de regulă entităţi sau autorităţi publice, nicio altă persoană fizică sau juridică nu poate să fie titular ai dreptului de proprietate publică.

În acest sens, art. 135 alin. 3 din Constituţie statuează că: „*proprietatea publică aparţine statului şi unităţilor administrativ-teritoriale*". Tot astfel, art. 1 din Legea nr. 213/1998 dispune că dreptul de proprietate publică aparţine statului sau

unităţilor administrativ-teritoriale. Cu referire la terenurile proprietate publică, art. 4 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, republicată, dispune că: „*domeniul public poate fi de interes naţional, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparţine statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparţine oraşelor, comunelor, municipiilor sau judeţelor*”.

Din aceste texte legale rezultă că titulari ai dreptului de proprietate publică sunt: *a*) *statul*, asupra bunurilor din domeniul public de interes naţional şi, *b*) *unităţile administrativ-teritoriale* – comuna, oraşul, municipiul, judeţul – definite astfel ca având personalitate juridică de art. 2 şi 4 din Legea nr. 69/1991, pentru bunurile din domeniu1 public de interes local, aparţinând unităţilor administrativ-teritoriale ca persoane juridice de drept public sunt titulare ale acestui drept de proprietate. Ele exercită în condiţiile art. 2 din Legea nr. 213/1998, „*posesia, folosinţa şi dispoziţia asupra bunurilor care alcătuiesc domeniul public în limitele şi în condiţiile legii*”. Aşadar exercitarea prerogativelor de către titulari nu este discreţionară, potenţarea caracterelor juridice specifice nu este posibilă decât în conformitate cu interesu1 general al acestei forme a dreptului de proprietate şi al regimului juridic pe care îl oferă.

În acest context, este de subliniat că niciun alt subiect de drept public sau de drept privat nu poate să fie titular ai dreptului de proprietate asupra bunurilor din domeniul public. Aceste persoane juridice, dobândesc, tot în cadrul oferit de lege, un drept de administrare sau de concesionare asupra bunurilor din domeniul public, care sunt altceva decât dreptul real de proprietate. Ele sunt simple modalităţi de exercitare ale acestui drept, care nu pot fi confundate cu exercitarea atributelor dreptului de proprietate publică.

5. Delimitarea domeniului public al statului faţă de domeniul public de interes local. Între cele două categorii ale domeniului public trebuie făcută o delimitare, criteriile acesteia fiind stabilite de art. 3, alin. 3 – 5 din Legea privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia. Rezultă astfel că:

— Domeniul public al statului este alcătuit din bunurile enumerate de art. 135 alin. 4 din Constituţie: „*Bogăţiile de orice natură ale subsolului, căile de comunicaţie, spaţiul aerian, apele cu potenţial energetic valorificabil şi acelea ce pot fi folosite în interes public, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice şi ale platoului*

continental, *precum şi alte bunuri stabilite de lege*, *fac obiectul exclusiv al proprietăţii publice*". Din conciziunea textului constituţional reiese exclusivitatea acestui drept, însă face trimitere că şi alte bunuri pot forma obiectu1 proprietăţii publice, sens în care aceste bunuri sunt prevăzute în anexa I, a legii citate.

— Domeniul public al judeţelor, considerat astfel, este alcătuit din bunurile prevăzute la pct. Îl din Anexa Legii nr. 213/1998, precum şi din alte bunuri de uz sau de interes public judeţean, declarate ca atare, în condiţii legale, prin hotărâre a consiliului judeţean;

— Domeniul public al comunelor, al oraşelor şi al municipiilor în alcătuirea căruia intră bunurile prevăzute de pct. III din anexa legii organice, la care se adauga şi alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare în condiţii legale, prin hotărâre a consiliului local.

Prin lege, sunt stabilite reguli privind evidenţa inventarului şi delimitarea domeniului public al statului, judeţului, comunei sau oraşului, precum şi cu privire la soluţionarea litigiilor în derularea acestor proceduri.5**xlix**

Pentru aplicarea legii s-a stabilit în sarcina Guvernului elaborarea de norme tehnice şi metodologice pentru inventarierea şi evidenţierea bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului şi respectiv cele de interes local. Prin hotărâre de guvern se atestă apartenenţa bunurilor la domeniul public de interes naţional sau loca1. Legea mai prevede că litigiile cu privire la delimitarea domeniului public sunt de competenţa instanţelor de contencios administrativ, adică fiind aplicabilă procedura de cenzurare a actelor administrative potrivit Legii nr. 29/1991, privind contenciosul administrativ.

6. Dobândirea dreptului de proprietate publică. Actul normativ care reglementează principial dreptul de proprietate publică şi alcătuirea domeniului public este Legea nr. 213/1998, care este lege organică şi devenită dreptul comun în această privinţă. În art. 7 al acestei legi este prevăzut că formarea domeniului public are loc în următoarele modălităţi:

a) pe cale naturală;

b) prin achiziţii publice efectuate în condiţiile legii;

b) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică;

c) prin acte de donaţie sau legate acceptate de guvern, consiliul judeţean sau consiliul local, după caz, dacă bunu1 în cauză intră în

domeniul public;

d) prin trecerea unor bunuri din domeniul privat al statului sau unităţilor administrativ-teritoriale în domeniul public al acestora, pentru cauză de utilitate publică;

f) prin alte moduri prevăzute de lege.

Includerea în domeniul public se poate face datorită naturii bunurilor prin mijloace de drept civi1, administrativ sau penal.

Mijloacele specifice domeniilor dreptului civil, administrativ sau penal pot să fie, pe lângă cele arătate expres la Legea nr. 213/1998, confiscarea, trecerea în proprietatea statului a bunurilor fără stăpân şi-a celor abandonate; rechiziţia, comoara sau tezaurul, succesiunile vacante; amenzile, impozitele şi taxele de timbru; impozite şi taxe datorate prin legi speciale; confiscarea bunurilor potrivit Legii nr. 115/1996; achiziţionarea unor bunuri precum şi realizarea de investiţii; terenurile dobândite de străini sau apatrizi prin moştenire şi pe care nu le-au înstrăinat în timp de un an în condiţiile art. 68 (2) din Legea nr. 18/1991, republicată.

Este de reţinut că depinde de natura bunurilor respective sau de afectaţiunea care li se dă, distincţie după care ele pot să intre fie în domeniul public, fie în domeniul privat al statului sau unităţilor administrative teritoriale.

În ce priveşte modalitatea prevăzută de art. 7 lit. e din lege, trecerea în proprietatea publică se poate face numai dacă statul sau unitatea administrativ-teritorială au în proprietate bunuri care să le transmită în proprietatea publică. Dacă un imobil a intrat în proprietatea unei societăţi comerciale ca urmare a reorganizării dispuse prin Legea nr. 15/1990, indiferent că în structura capitalului este deţinător şi statul, sau, ca urmare a privatizării deţinători de capital sunt persoane fizice sau juridice, societatea comercială respectivă este o persoană juridică de drept privat. În atare situaţie, singura modalitate de trecere în proprietate publică o constituie exproprierea, în condiţiile legii.

7. Exercitarea dreptului de proprietate publică. Finalitatea urmărită în exercitarea dreptului de proprietate publică este satisfacerea interesului general. Acest deziderat se îndeplineşte prin administrarea generală a bunurilor care constituie obiectul proprietăţii publice.6**l** Prin lege, acest drept aparţine autorităţilor centrale ale puterii executive cu privire la bunurile din domeniul

public naţional, şi autorităţilor publice judeţene sau locale, cu privire la bunurile din domeniul public judeţean sau local. Titularii acestui drept şi-l exercită în virtutea unor prerogative administrative, care sunt conţinute de normele de drept administrativ, ramură a dreptului public ce îndeplineşte acest rol în interesul general al societăţii. Regimul de drept administrativ este exercitat în virtutea unor acte de putere. Deşi aceste autorităţi au şi personalitate juridică de drept civil, în actele de administrare a domeniului public apar în calitate de subiecte de drept administrativ asupra bunurilor şi au în consecinţă atribuţii care intră în conţinutul actului propriu-zis de administrare şi foarte rar în calitate de subiecte de drept civil.

Dreptul de proprietate publică se exercită, în planu1 dreptului civil, direct şi nemijlocit de către autorităţile publice competente, în calitate de titulari ai dreptului, fie se realizează prin intermediu1 unor alte subiecte de drept. Atunci când se realizează prin această ultima modalitate, bunurile sunt încredinţate, prin acte de putere administrativă sau prin contract unor persoane juridice înfiinţate în acest scop, cum sunt regiile autonome, sau altor persoane juridice sau persoane fizice, cu scopul punerii în valoare potrivit destinaţiei acestor bunuri.

Exercitarea atributelor dreptului de proprietate publică sau a unora din atributele dreptului de proprietate se realizează ca atare prin intermediul unor subiecte de drept civil.

Avem aşadar, pe de o parte, dreptul de administrare care este constituit în favoarea unor persoane juridice de drept public ca principală modalitate de exercitare a dreptului de proprietate publică şi, pe de altă parte, o altă modalitate de exercitare a acestui drept o constituie concesionarea sau închirierea bunurilor către alte subiecte de drept civil.

În acest sens, art. 135 alin. 5 din Constituţie, prevede că, în condiţiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituţiilor publice, sau pot fi concesionate ori închiriate. Textul constituţional este reluat în art. 84 alin. 1 din Legea nr. 69/1991, privind administraţia publică locală şi art. 12 alin. 1 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia. Dreptul de administrare va lua naştere prin hotărâre de Guvern sau a consiliului judeţean, respectiv consiliul loca1, după cum bunul face parte din domeniu1 public al statului sau al unităţilor

teritoriale.

Din analiza textelor legale, rezultă că se pot constitui două categorii de drepturi, una de drept administrativ, constând din dreptu1 de administrare al regiilor autonome sau instituţiilor publice, şi alta de drept civil, constând din dreptul de concesionare şi dreptul de folosinţă (închiriere) asupra unui bun, de regulă imobile.

7.1. *Dreptul de administrare* aparţine, cum am arătat, regiilor autonome şi instituţiilor publice asupra bunurilor proprietate publică. Reglementarea de principiu rezultă din art. 135 alin. 1 din Constituţie preluat şi dezvoltat de art. 12 din Legea nr. 213/1998.

Dreptul de administrare are ca izvor un act administrativ, care poate fi o hotărâre de guvern sau a consiliului judeţean, după cum bunul face parte din domeniul public de interes naţional, judeţean sau local.

Titulari ai dreptului de administrare pot fi: regiile autonome, instituţiile publice de interes naţional, judeţean sau local, prefecturile şi autorităţile publice centrale sau locale.

Regiile autonome sunt persoane juridice a căror organizare şi funcţionare este reglementată de art. 2 din Legea nr. 15/1990. Conform textului, regiile autonome sunt de interes naţional sau care se înfiinţează prin hotărârea consiliului judeţean, sau, după caz, a consiliului local municipal. Bunurile proprietate publică le sunt date în administrare pentru îndeplinirea scopului pentru care au fost înfiinţate. Regiile autonome sunt subordonate autorităţilor care le-au înfiinţat, dreptul de administrare care le aparţine se constituie ca o modalitate de exercitare a dreptului de proprietate publică, în regim de drept administrativ.

Dreptul de administrare este un drept real principal, derivat din dreptul de proprietate publică. E1 este opozabi1 celorlalte subiecte de drept, persoane fizice şi juridice, însă devine inopozabil titularilor dreptului de proprietate publică, respectiv statului şi unităţilor administrativ-teritoriale. Aceste din urmă autorităţi pot să-l retragă, să-l modifice şi să-l revoce, prerogative care aparţin titularului, ca autoritate publică competentă. Titularul dreptului de administrare poate apăra dreptul său prin mijloace de drept administrativ, actu1 administrativ poate fi cenzurat pe calea acţiunii în contencios administrativ, potrivit Legii nr. 29/1990.

Modalitatea de exercitare a dreptului este de drept civil chiar şi

atunci când se produce o tulburare de drept din partea titularului. La fel şi faţă de terţi, dreptul de administrare fiind un drept real, el devine *opozabil erga omnes*, apărarea lui se realizează prin mijloace de drept civil.

Caracterele juridice ale dreptului de administrare derivă din dreptul de proprietate publică, care la rândul său are aceleaşi caractere, respectiv este inalienabil, imprescriptibil şi insesizabil.

7.2. Concesionarea şi închirierea bunurilor proprietate publică. După anul 1990 noţiunea şi regimul juridic al concesionării au făcut obiectul unor reglementări succesive. În prezent, regimul juridic al concesionărilor este reglementat prin Legea nr. 219/1998. Concesiunea este atribuită pe bază de contract definit de art. 1 alin. 2 al legii, ca fiind acel contract, *prin care o persoană*, *numită concedent*, *transmite pentru o perioadă determinată*, *de cel mult 49 de ani*, *unei alte persoane*, *numite concesionar*, *care acţionează pe riscul şi pe răspunderea sa*, *dreptul şi obligaţia de exploatare a unui bun*, *a unei activităţi*, *sau a unui serviciu public*, *în schimbul unei redevenţe*.

Concesiunile sunt calificate în funcţie de obiectul lor. Avem astfel: *a*) *concesiunea de bunuri*; *b*) *concesiunea de servicii publice*; c) *concesiunea de activităţi economice*.

Închirierea bunurilor care fac parte din domeniul public este reglementată de art. 30 – 31 din Legea nr. 15/1990. Contractul de închiriere se încheie pe bază de licitaţie şi în mod obligatoriu se va include clauza exploatării bunului închiriat în conformitate cu specificu1 şi destinaţia acestuia. Calitatea de locator o are autoritatea titulară a dreptului de proprietate publică sau cea care exercită dreptul de administrare, iar calitatea de locatar poate să o aibă orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

Pentru validitatea contractului, trebuie respectată cerinţa legii, ca locatarul să fie desemnat în urma organizării unei licitaţii publice a închirierii unor astfel de bunuri. Scoaterea la licitaţie se face prin act administrativ emis de titularul dreptului.

7.3. Darea în folosinţă gratuită a bunurilor din domeniul public. Un alt mod de exercitare a dreptului de proprietate publică este darea în folosinţă gratuită, reglementat succesiv de art. 86 din Legea nr. 69/1991 şi art. 17 din Legea nr. 213/1998. Textele legale nu fac o distincţie între bunurile care fac parte din domeniul public şi cele care fac parte din domeniul privat al statului; însă este evident că şi

bunurile proprietate publică pot constitui obiect al dării în folosinţă gratuită, textul art. 17 din Legea nr. 213/1998 făcând referire la *„pot da imobile din patrimoniul lor în folosinţă gratuită”*. În cadrul acestui drept, după cum rezultă din interpretarea textelor legale enunţate, se îmbină raportul juridic de drept administrativ cu raportu1 juridic de drept civil, îmbrăcând astfel un conţinut mixt.

În literatura juridică dreptul de folosinţă *este definit ca acel drept real principal, esenţialmente temporar, asupra unor bunuri imobile proprietate publică, constituit prin acte administrative individuale, cu titlu gratuit, în favoarea unei persoane juridice fără scop lucrativ.7***li** Beneficiarii sunt persoane juridice fără scop lucrativ (asociaţii, fundaţii etc.) care desfăşoară activităţi filantropice, de binefacere, de utilitate publică.

8. Stingerea dreptului de proprietate publică. Stingerea dreptului de administrare publică apare în mod firesc ca o simetrie a modului de naştere, care acţionează ca un principiu în actele şi faptele juridice.

În acest sens, art. 478 Cod civil reglementează reintrarea în circuitul civil a unei categorii de bunuri care nu mai servesc uzului public.

În legislaţia apărută după anul 1990, sunt prevăzute reglementări privind trecerea unor bunuri din domeniu1 public în domeniul privat.

Astfel de reglementări sunt cuprinse în art. 5 din Legea nr. 18/1991, care prevede că terenurile proprietate publică *„nu pot fi introduse în circuitul civil decât dacă, potrivit legii, sunt dezafectate din domeniul public”*; art. 10 din Legea nr. 213/1998, care de principiu, statuează că *„dreptul de proprietate publică încetează dacă bunul a pierit ori a fost trecut în domeniul privat”*. Modalitatea de trecere a bunurilor în domeniul privat este de natură administrativă, respectiv prin acte juridice de drept administrativ, care sunt hotărârile guvernului, hotărârile consiliilor judeţene sau locale, care reprezintă autorităţile administrative titulare, după caz.

Introducerea în circuitul civil se realizează şi în virtutea legii, respectiv situaţiile de constituire şi reconstituire a dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole din intravilanul şi extravilanul localităţilor, a pădurilor şi terenurilor cu vegetaţie forestieră, prevăzute de art. 45, 46, 47, 48 din Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar.

Secţiunea II.

Dreptul de proprietate privată

1. Definiţia dreptului de proprietate. Atunci când definim dreptul de proprietate privată, avem în vedere în primul rând definiţia generală a proprietăţii. Forma de proprietate privată este prevăzută de art. 135 alin. 2 din Constituţie. În contextul aşezării economiei naţionale, proprietatea privată este dominantă şi aceasta pentru că bunurile ce o compun sunt în circuitul civil general, ceea ce face punerea lor în valoare pentru asigurarea nevoilor materiale permanente ale membrilor societăţii. Din analiza făcută în secţiunea anterioară rezultă că proprietatea publică este scoasă din circuit civil, pe când proprietatea privată este caracterizată tocmai prin aceea că se află în comerţ şi cu cât circuitul ei este mai sănătos şi mai rapid, are loc şi o dezvoltare a unei economii concurenţiale în interesul general şi particular al societăţii. În cadrul sistemului proprietăţii, proprietatea privată este regula, iar proprietatea publică prin regimul ei strict, constituie excepţia. Garantarea ei constituţională rezultă şi din art. 41 al legii fundamentale, care prevede că; „*dreptul de proprietate privată şi creanţele împotriva statului sunt garantate* (*alin. 1*)", precum şi prevederea că: „*proprietatea privată este ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular* (*alin.2*)".

Proprietatea privată este reglementată într-o serie de acte normative, legi organice şi ordinare, printre care amintim Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar, modificată şi republicată, Legea nr. 69/1991, privind administraţia publică locală, Legea nr. 7/1996, privind publicitatea şi cadastrul funciar. Reglementarea cea mai completă a regimului juridic ai dreptului de proprietate privată este cuprinsă în Codul civil român.

Ca terminologie, din concepţii legislative în evoluţie şi de însuşirile pe care le are, sunt folosite noţiunile de „*proprietate privată*", „*domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale*", ultimii termeni desemnaţi în funcţie de titularii acesteia.

În literatura juridică dreptul de proprietate privată este *definit ca fiind acel drept real subiectiv ce aparţine persoanelor fizice, persoanelor juridice, statului sau unităţilor administrativ-teritoriale asupra bunurilor mobile şi imobile, drept ce conferă tilularilor săi dreptul de posesie, folosinţă şi dispoziţie, prerogative care se exercită în mod exclusiv şi perpetuu, prin putere şi în interes propriu, în limitele*

determinate de lege.[8]**[lii]**

Proprietatea privată poate aparţine oricărui subiect de drept, denumirea dată de *domeniu privat* celui care aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale este doar o deosebire de nuanţă, nicidecum de regim juridic, care este acelaşi.

2. Subiectele dreptului de proprietate privată. Din chiar definiţia dată rezultă că, în principiu, dreptul de proprietate privată poate să aparţină oricărui subiect de drept: persoanelor fizice, persoanelor juridice, statului şi unităţilor administrativ-teritoriale.

2.1. Persoanele fizice. Orice persoană fizică poate fi subiect ai dreptului de proprietate. Regula este că persoanele fizice sunt în cea mai mare măsură subiecte ale dreptului de proprietate privată, asupra oricăror bunuri, mobile sau imobile, în mod nelimitat. Este de subliniat că posibilitatea nelimitată de a dobândi dreptul de proprietate privată asupra imobilelor aparţine persoanelor fizice – cetăţeni români.

Excepţii de la regula că dreptul de proprietate poate fi dobândit neîngrădit de către persoanele fizice sunt cele prevăzute expres de lege.

O primă îngrădire care priveşte persoanele fizice – cetăţeni români – este una de natură cantitativă, prevăzută de art. 2 (alin.2) din Legea nr. 54/1998, care stabileşte la 200 ha limita maximă de terenuri agricole pe care poate să le dobândească, prin acte între vii, o familie.

La analiza proprietăţii publice am văzut că persoanele fizice nu pot dobândi bunuri ce formează obiectul exclusiv al proprietăţii publice, conform art. 135 alin. 4 din Constituţie.

Persoanele fizice – cetăţeni străini şi apatrizi – pot fi titulare ale imobilelor, cu excepţia terenurilor. Incapacitatea persoanelor fizice cetăţeni străini şi apatrizi – de a dobândi terenuri a fost reglementată iniţial de art. 47 din Legea nr. 18/1991, anterioară Constituţiei. În teza finală a art. 41 (2) din Legea fundamentală se dispune: „*cetăţenii, străini şi apatrizii nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor*". În concordanţă cu aceasta, art. 3 din Legea nr. 54/1998, textul este reprodus, rezultând incapacitatea legală a acestora de a dobândi proprietatea terenurilor, indiferent de categoria de folosinţă a acestora. Ei nu pot să dobândească prin acte juridice între vii sau pentru cauză de moarte, prin moştenire sau prin uzucapiune.

În baza textelor legale arătate, este interzis străinilor şi apatrizilor să dobândească proprietatea asupra terenurilor atunci

când aceştia sunt moştenitori. În caz de moştenire, considerăm că cei din această categorie de persoane fizice au dreptul la echivalentul valoric al terenurilor a căror proprietate nu au capacitatea să le dobândească prin moştenire. Calitatea de moştenitor nu poate să le fie contestată, de aceea sunt îndreptăţiţi la eliberarea certificatului de moştenitor de către notarul public competent, potrivit Legii nr. 36/1995. Caracterul juridic al transmiterii universale a moştenirii îl îndreptăţeşte pe străin sau apatrid la eliberarea certificatului de moştenitor şi deci a recunoaşterii calităţii de moştenitor, ceea ce îi dă vocaţie la patrimoniul defunctului în compunerea căruia intră şi terenuri. Terenul va fi preluat de comoştenitori, dacă sunt cetăţeni români, sau de către stat dacă nu mai sunt alţi moştenitori, în termen de 1 an, moştenitorul urmând a fi despăgubit în echivalent. Atunci când terenul va fi dobândit de stat, este trecut în domeniul privat al acestuia, statul participând în raporturi specifice de drept civil. În privinţa trecerii la stat în mod gratuit (care ar fi o sancţiune) sau prin plata echivalentului la valoarea reală, controversa se consideră înclinată în favoarea opiniei că străinul sau apatridul este îndreptăţit la despăgubiri, deoarece statul nu se poate îmbogăţi fără justă cauză, Curtea Constituţională s-a pronunţat în sensul neconstituţionalităţii dispoziţiei din Legea nr. 18/1991 (conform căreia dacă terenurile nu sunt înstrăinate în termen de 1 an, treceau gratuit în proprietatea statului), precum şi de o parte semnificativă a doctrinei.9**liii**

O altă incapacitate de a fi titular ai dreptului de proprietate privată este cea reglementată de art. 17 din Legea nr. 85/1992, privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie, construite din fondurile statului şi fondurile unităţilor economice şi bugetare de stat, care prevede interdicţia de a putea cumpăra locuinţe de către persoanele fizice care nu au cetăţenie română. Dreptul de a cumpăra este restrâns şi în privinţa cetăţenilor români, la aceia care au şi calitatea de chiriaşi ai apartamentelor respective.

În fine, reprezentanţii instituţiilor publice care fac parte din adunările generale ale acţionarilor, membrii consiliului de administraţie şi directorii executivi ai societăţii comerciale vânzătoare nu pot avea calitatea de cumpărători, direct sau prin persoane interpuse, în cazul vânzării de active aparţinând societăţilor comerciale la care statul sau o autoritate a administraţiei locale este acţionar, conform O.G. nr. 88/1997 şi H.G. nr. 55/1998. Este

materializarea regulii instituită de art. 1308 pct. 2 Cod civil, în virtutea căruia mandatarii convenţionali sau legali, împuterniciţi să vândă bunuri pe care le au în administrare, nu le pot cumpăra. Situaţia este aceeaşi şi dacă se vând active aparţinând regiilor autonome.

2.2. Persoanele juridice. Sunt titulare ale dreptului de proprietate privată. Persoanele juridice de drept privat sunt constituite din societăţile comerciale cu capital privat sau cu capita1 de stat (*constituite în baza Legii nr. 31/1990 şi Legii nr. 15/1990*), persoanele juridice fără scop lucrativ, asociaţiile, fundaţiile, sindicatele (înfiinţate prin *Legea nr. 21/1924*, *O.G. nr. 26/2000*, *Legea nr. 52/1991*).

Subiecte ale dreptului de proprietate privată sunt şi societăţile agricole, înfiinţate potrivit Legii nr. 36/1991, ca societăţi pe acţiuni de tip privat, cu personalitate juridică, dar fără scop comercial. Tot astfel, sunt subiecte ale acestui drept şi asociaţiile cu scop lucrativ sub forma cooperativelor meşteşugăreşti, de consum şi de credit.

Pot fi titulare ale dreptului de proprietate privată şi regiile autonome înfiinţate şi organizate în baza Legii nr. 15/1990.

Persoanele juridice de drept privat au calitatea de subiecte colective de drept, regimul juridic al proprietăţii private este acelaşi, caracterizat prin alienabilitate, sesizabilitate şi prescriptibilitate, sub aspect achizitiv. În privinţa cooperativelor meşteşugăreşti, Curtea Constituţională s-a pronunţat că proprietatea acestora este supusă regimului de drept privat, şi ca atare este neconstituţională prevederea art. 21 alin. 2 teza I din Decr. -lege nr. 66/1990, care prevede că bunurile mobile şi imobile, mijloace fixe, proprietate a acestor cooperative nu pot fi urmărite de creditorii lor. Prin această prevedere discriminatorie este încălcată prevederea art. 41 al. 2 din Constituţie, conform căreia proprietatea privată este ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular.

Persoanele juridice străine pot să deţină acele bunuri care servesc realizării scopului pentru care au fost înfiinţate. Legea nr. 54/1998 dispune la art. 3, că persoanele juridice străine nu pot dobândi terenuri în România prin acte juridice între vii sau pentru cauză de moarte. Interdicţia vizează dobândire şi prin celelalte moduri de dobândire prevăzute de art. 644 şi 645 Cod civiluzucapiunea, accesiunea, hotărârea judecătorească etc.

Statul şi unităţile administrativ-teritoriale, care sunt persoane

juridice de drept public, pot fi la rândul lor titulare ale dreptului de proprietate privată. În cazul acestora dispoziţiile legale se referă la domeniul privat al statului şi unităţile administrativ-teritoriale. Legile organice sunt cele care fac referiri exprese la domeniul privat, sub ambele sale categorii de titulari.

Astfel, Legea nr. 18/1991, în art. 6, face referire la domeniul privat al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale, arătând terenurile ce constituie obiect al acestui drept; domeniul privat este supus dispoziţiilor de drept comun, dacă prin lege nu se dispune altfel.

Domeniul privat al statului şi al unităţilor teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea acestor persoane juridice şi care nu sunt în regim de domeniu public, reglementat astfel de Legea nr. 213/1998. Legea stabileşte, în art. 4, că aceşti titulari au asupra acestor bunuri un drept de proprietate privată.

O prevedere similară celei cuprinse în art. 6 al Legii nr. 18/1991 este conţinută şi în art. 5 al Legii nr. 213/1998, supunând regimului juridic de drept comun şi celelalte bunuri din domeniul privat, altele decât terenurile. Interpretând altfel, s-ar ajunge la o suprapunere de texte, pe când realitatea este ca în primul caz referirile sunt exprese şi exclusive la terenuri, iar în al doilea caz, la orice alte bunuri din domeniul privat.

Constituirea şi formarea domeniului privat al statului are loc prin modalităţi de drept civil şi unele specifice numai acestui domeniu.

Mijloacele de drept civi1 sunt cele reglementate de art. 644 şi 645 Cod civil, actele juridice, edificarea unor construcţii, reproducţia materială, accesiunea, ocupaţiunea, uzucapiunea şi hotărârea judecătorească.

Mijloace specifice care nu sunt accesibile pentru alţi particulari sunt bunurile abandonate sau fără stăpân, dobândirea succesiunilor vacante (art. 680 C.civ.), dezafectarea unor utilităţi din domeniul public, exercitarea dreptului de preemţiune al statului potrivit art. 52 din Codul silvic, trecerea în proprietatea statului a bunurilor dobândite ilicit în condiţiile Legii nr. 115/1996.

Regimul juridic al acestor bunuri este cel de drept comun, cu singura deosebire că titular ai dreptului de proprietate este statul, judeţul sau comuna, pe când în alte situaţii este orice persoană fizică sau persoana juridică de drept privat. Regimul juridic de drept comun este prevăzut de art. 1845 C.civil, text împărtăşit şi de art. 4 partea

finală din Legea nr. 213/1998, dacă dispoziţiile exprese ale legii nu dispun altfel. Înstrăinarea acestor bunuri se poate face numai prin licitaţie publică şi, de regulă, nu pot fi înstrăinate prin acte cu titlu gratuit. Orice derogare constituie excepţie şi trebuie să fie expresă.

Secţiunea III.

Modalităţile juridice ale dreptului de proprietate

1. *Enumerare*. 1**liv**0 Dreptul de proprietate se prezintă ca fiind pur şi simplu sau afectat de modalităţi.

Dreptul de proprietate pur şi simplu este acel drept care aparţine unei singure persoane şi dobândit de către proprietarul său în mod actual, sigur şi irevocabil, fără ca în existenţa sa patrimoniul acestuia să depindă de un eveniment sau de o împrejurare viitoare care ar putea să îl desfiinţeze prin rezoluţiune, revocare sau anulare.

Dreptul de proprietate afectat de modalităţi există atunci când îi sunt modificate caracterele generale, în sensul că existenţa sa în patrimoniul unei persoane este incertă, o altă persoană exercitând atributele sale, sau poate să aparţină deopotrivă şi concomitent la doi sau mai mulţi subiecţi de drept, fiecare dintre aceştia având vocaţie la o parte din acest drept.

Proprietatea pură şi simplă este regula iar proprietatea afectată de modalităţi este excepţia.

Dreptul civi1 român cunoaşte modalităţi ale dreptului de proprietate: a) proprietatea rezolubilă; b) proprietatea anulabilă şi c) proprietatea comună.

2. *Proprietatea rezolubilă*. Proprietatea rezolubilă există atunci când transferul dreptului s-a făcut printr-un act juridic afectat de o condiţie rezolutorie. Ea se mai numeşte şi proprietate revocabilă. Să presupunem că o persoană dăruieşte alteia un bun, sub condiţia că dacă i se naşte un copil, ace1 bun să se întoarcă în patrimoniul său sau al moştenitorilor. În exemplul dat, dobânditorul este proprietar sub condiţie rezolutorie, iar transmiţătorul este proprietar sub condiţie suspensivă.

Condiţia rezolutorie este definită de art. 1019 C.civil, ca un eveniment viitor şi nesigur, a cărui îndeplinire revocă obligaţia. Soarta dreptului de proprietate depinde de realizarea sau nerealizarea evenimentului viitor şi nesigur. Suntem în prezenţa condiţiei *pendente conditione*, din punct de vedere teoretic, bunul care face obiect al înstrăinării este considerat că aparţine la doi proprietari. Astfel,

înstrăinătorul are un drept de proprietate supus unei condiţii suspensive, iar dobânditoru1 are un drept de proprietate supus unei condiţii rezolutorii. De aici rezultă că condiţia rezolutorie ce-l priveşte pe dobânditor are în privinţa transmiţătorului efectele unei condiţii suspensive şi invers. Adică dobânditorul este proprietarul actual şi provizoriu, dreptul său fiind pus sub semnu1 incertitudinii de condiţia rezolutorie, iar transmiţătorul are posibilitatea de a deveni proprietarul aceluiaşi lucru dacă se realizează condiţia suspensivă.

Proprietatea rezolubilă poate rezulta din convenţia părţilor, existând şi două cazuri când rezultă din lege. Prima situaţie este reglementată de art. 836 Cod civil, potrivit căruia se revocă de drept donaţiile făcute de persoane care nu au copii sau alţi descendenţi la momentul încheierii contractului de donaţie şi cărora li se naşte ulterior un copil. A doua situaţie este reglementată de art. 937 Cod civil, care prevede că donaţiile dintre soţi sunt revocabile, făcând astfel incertă existenţa dreptului de proprietate al soţului donatar.

Există şi ipoteza afirmativă în literatura de specialitate, dată de art. 494 Cod civil, care prevede că o persoană care construieşte pe terenul alteia, invocând accesiunea imobiliară artificială, poate deveni şi proprietar al construcţiei. Cât timp proprietarul terenului nu şi-a manifestat voinţa de a prelua construcţia, constructoru1 exercită o posesie corespunzătoare dreptului de proprietate rezolubilă.1**lv**1

În privinţa efectelor proprietăţii rezolubile, deosebim trei situaţii: a) condiţia rezolutorie este pendinte; b) condiţia s-a realizat; c) condiţia nu s-a realizat.

a) *Condiţia rezolutorie este pendinte*, efectul constă în aceea că dobânditorul sub asemenea condiţie poate exercita asupra lucrului toate drepturile unui proprietar pur şi simplu. Drept urmare, el poate face asupra lucrului acte de administraţie, acte de conservare şi acte de dispoziţie, precum şi acte de transmitere *mortis causa*. Actele de dispoziţie sunt însă rezolubile potrivit principiului că nimeni nu poate constitui altora drepturi mai mari decât are el însuşi: *Nemo plus iuris ad alium transfere potest*, *quam ipso habet*.

Transmiţătorul este proprietar sub condiţie suspensivă, postură în care nu poate face asupra bunului acte de folosinţă iar dreptul său se transmite asupra moştenitorilor tot sub condiţie suspensivă. El poate face acte de conservare a bunului.

b) *Când condiţia s-a realizat*, are de efect că dreptul

dobânditorului dispare ca şi cum nu ar fi existat niciodată. Transmiţătorul redevine proprietar deplin şi este considerat ca şi cum nu ar fi înstrăinat niciodată. Art. 1017 din Codul civil prevede că obligaţia sub condiţie suspensivă este aceea care depinde de un eveniment viitor şi nesigur şi că obligaţia condiţională nu se perfectează decât după îndeplinirea evenimentului.

Regula nu se aplică în mod absolut, fiind necesar să se facă distincţie între actele de dispoziţie şi cele de administrare. Astfel, în privinţa actelor de dispoziţie, efectul retroactiv al condiţiei duce la desfiinţarea lor, potrivit principiului *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis*.

Actele de administrare nu sunt afectate de realizarea condiţiei rezolutorii şi rămân valabile, pentru că asemenea acte pot şi trebuie făcute de orice proprietar. Actele de administrare sunt de utilitate generală şi trebuie admis că fructele percepute rămân celui care le-a perceput fiind culegător de bună credinţă.

Hotărârile judecătoreşti pronunţate împotriva proprietarului sub condiţie rezolutorie *pendente conditione* nu sunt opozabile proprietarului sub condiţie suspensivă, fiindcă se înfrânge principiul relativităţii efectelor lucrului judecat. Dacă este introdus parte în proces, hotărârea îi este opozabilă. Hotărârile date în favoarea proprietarului sub condiţie rezolutorie în contra terţilor folosesc proprietarului sub condiţie suspensivă, deoarece acesta, prin analizarea condiţiei devine creditorul fostului dobânditor, astfel că poate invoca toate drepturile acestuia pe calea acţiunii oblice, conform art. 974 Cod civi1". 1**lvi**2

c) *Condiţia nu s-a realizat*, dreptul proprietarului afectat de această condiţie se consolidează, devine definitiv. În consecinţă, toate actele făcute *pendente conditione* devin valabile, iar drepturile consimţite terţilor se consolidează retroactiv. În schimb, cel care transmite pierde dreptul retroactiv, situaţie în care actele făcute de el sunt considerate ca fiind revocate în mod retroactiv.

3. *Proprietatea anulabilă*. Prin proprietate anulabilă se înţelege acea modalitate juridică a dreptului de proprietate, care apare în situaţia în care transferu1 proprietăţii de la o persoană la alta se face în temeiul unui act juridic lovit de nulitate relativă (anulabilă). Este important să fie vorba de nulitatea relativă a actului juridic, adică să vizeze doar interesele părţilor care au încheiat actu1 şi să aibă, în

consecinţă, posibilitatea confirmării exprese sau tacite de către cei care sunt interesaţi să invoce nulitatea.

Fiind în cauză vorba de nulitatea relativă a actului juridic, acţiunea pentru anularea de către instanţa judecătorească a actului este prescriptibilă în termenul fixat de lege, adică termenu1 de 3 ani, prevăzut de Decretul nr. 167/1958.

Până la împlinirea termenului de prescripţie extinctivă, cel care a dobândit dreptul de proprietate se află în situaţia incertă, deoarece promovarea şi reuşita în acţiunea în anulare va desfiinţa retroactiv titlu1 său.

Reţinem că, dacă în cursul acestui termen, actul anulabil este confirmat în mod expres de către cel care putea invoca anulabilitatea sa, starea de fragilitate a actului dispare, iar dreptul de proprietate se consolidează definitiv.

Acestea sunt şi cele două efecte ale proprietăţii anulabile.

Primul efect, dacă actul nul este confirmat de cel îndreptăţit la acţiunea în anulare, se consolidează dreptul, fără ca ulterior să mai poată reveni sau să opună motivul de nulitate unei eventuale executări silite. Efectele confirmării nu se produc asupra terţilor, cu excepţia succesorilor universali sau creditori chirografari.1**lvii**3

A1 doilea efect se produce în ipoteza când se invocă motivul de nulitate şi se anulează titlul proprietăţii anulabile.

Există asemănări între efectele proprietăţii rezolubile şi ale celei anulabile, ambele produc efecte retroactive, iar succesorul acţiunii în anulare are valoarea unei condiţii rezolutorii.

4. *Proprietatea comună*. *Noţiune*. Este considerată ca fiind cea mai importantă modalitate a dreptului de proprietate. În cazul acestei proprietăţi, prerogativele dreptului aparţin împreună şi concomitent mai multor persoane. Proprietatea comună este de două feluri: *a*) *proprietatea comună pe cote părţi* şi *h*) *proprietatea comună în devălmăşie*.

5. *Proprietatea comună pe cote-părţi*. Proprietatea comună pe cote părţi sau coproprietatea, cum este numită în literatura juridică şi în jurisprudenţă, este acea modalitate a proprietăţii comune, în care un bun aparţine concomitent la mai multe persoane, fără ca bunul să fie fracţionat în materialitatea sa. Dreptul fiecărui proprietar se întâlneşte cu drepturile celorlalţi proprietari asupra fiecărei molecule (particule) ce intră în alcătuirea bunului în materialitatea sa.

În consecinţă:

a) fiecare proprietar este titular exclusiv asupra unei cote părţi ideale, abstracte din dreptul de proprietate. Rezultă că dreptul este divizat, iar cota parte poate fi exprimată printr-o fracţie sau printr-un procent, respectiv 1/3, 1/4 şi 2/4 (cote părţi) sau 10%, 20% (în procente), fără a fi în prezenţa unui drept exclusiv.

b) bunu1 care face obiectul dreptului de proprietate nu este fracţionat în materialitatea sa. Bunul în întregul său este deţinut cu titlu de proprietate comună, iar drepturile copărtaşilor se întâlnesc în fiecare dintre cele mai mici particule care alcătuiesc bunul în materialitatea lui.

Cu alte cuvinte, dreptul fiecăruia se referă la întregul bun şi se întâlneşte cu dreptul celorlalţi în fiecare particulă a sa, toate particulele împreună alcătuind bunul în materialitatea lui. La proprietatea pe cote părţi ceea ce este fracţionat este dreptul, iar nu bunul în materialitatea lui.

5.1. Proprietatea comună pe cote-părţi şi indiviziunea. Apropierea dintre cele două noţiuni constă în privinţa regimului juridic şi deosebirea în privinţa obiectului. Proprietatea comună are ca obiect un bun individual, indiviziunea are ca obiect o universalitate de bunuri. S-a spus în literatura juridică că proprietatea comună pe cote părţi este o modalitate a dreptului de proprietate, pe când indiviziunea este o modalitate a patrimoniului.1**lviii**4

Aceste drepturi ale coproprietarilor nu trebuie să fie neapărat egale, fracţiunile sau procentele lor diferind.

Codul nostru civil şi legislaţia civilă în general nu cuprind o reglementare de ansamblu a coproprietăţii sau a indiviziunii.

Există textul art. 728 şi urm. din Cod civil în titlul referitor la succesiuni şi la împărţeala succesorală. Însă coproprietatea şi indiviziunea nu sunt stări specifice succesiunii şi pot să-şi aibă izvorul în multe alte instituţii ale dreptului civil, cum sunt convenţiile, uzucapiunea etc.

5.1.1. Felurile proprietăţii comune pe cote-părţi. În funcţie de durata coproprietăţii avem: a) coproprietatea comună pe cote părţi obişnuită sau temporară şi b) coproprietatea forţată şi perpetuă.

6. Coproprietatea comună pe cote părţi obişnuită sau temporară. Este coproprietatea care poate înceta prin împărţeala sau prin partajul bunului". 1**lix**5 Coproprietatea obişnuită apare fie ca o consecinţă a

moştenirii când în urma defunctului ori cu vocaţie succesorală mai mulţi moştenitori şi fiecare are câte o cotă parte ideală asupra masei de bunuri succesorale, fie dintr-un act juridic când mai multe persoane dobâdesc un bun comun.

Specific acestei forme a proprietăţii comune pe cote-părţi este faptu1 că ea poate fi sistată oricând, sens în care orice copărtaş poate să-şi manifeste iniţiativa. Partajul este cel care localizează dreptul de proprietate al copărtaşului.1**lx**6 Temeiul de drept de încetare a coproprietăţii prin împărţeală este art. 728 Cod civil, care are în materie aplicabilitate generală, el prevăzând: „*un coerede poate cere oricând împărţeala succesiunii chiar dacă ar exista convenţii sau prohibiţii contrare*".

6.1. Izvoarele dreptului de proprietate comună pe cote-părţi. Această formă de proprietate se poate dobândi prin modurile generale de dobândire a dreptului de proprietate care vor face obiect de analiză într-un capitol aparte, dar şi prin unele moduri specifice.

În mod obişnuit coproprietatea apare ca o consecinţă a transmiterii moştenirii. Dreptul de proprietate exclusivă care a aparţinut defunctului, asupra unui bun sau mase de bunuri, este înlocuit de moştenitorii săi dacă sunt diferiţi, sau mai mulţi, fiecare având stabilit doar asemenea cote-părţi şi nu bunul întreg.

Un caz special de dobândire a proprietăţii comune pe cote părţi este acela al confiscării parţiale a bunurilor aparţinând unei persoane fizice, ca sancţiune penală, contravenţională sau în baza Legii nr. 115/1996, privind declararea şi controlul averii demnitarilor. Potrivit art. 18 alin. 1 din această lege, instanţa va hotărî confiscarea bunurilor sau a cotei-părţi nejustificate, fie plata unei sume de bani, egală cu valoarea bunului, stabilită de instanţa pe bază de expertiză. Dreptul de proprietate pe cote-părţi se naşte între stat, persoana fizică şi soţul acesteia (dacă este căsătorită).

Tot astfel, încetarea căsătoriei prin moartea unuia dintre soţi ori desfacerea căsătoriei prin divorţ au ca efecte transformarea proprietăţii devălmaşe a foştilor soţi, într-o coproprietate obişnuită pe cote-părţi.

6.2. Drepturile copărtaşilor. Principiile care reglementează drepturile acestei coproprietăţi sunt:

a) copărtaşul are un drept exclusiv asupra unei părţi determinate din bun, privit în materialitatea sa;

b) fiecare copărtaş are un drept exclusiv numai asupra unei cote părţi ideale din drept, drept care este însă fracţionat între coproprietari.

Din primul principiu, rezultă consecinţa că niciun fel de act nu poate fi înfăptuit cu privire la bun în materialitatea sa, fără acordul unanim al copărtaşilor. Este regula unanimităţii. În literatura de specialitate şi în practica judiciară, principiul unanimităţii nu a fost aplicat cu rigurozitate, considerându-se că unele atribute ale dreptului de proprietate şi anume posesia, folosinţa pot fi exercitate chiar cu privire la întregul bun, de către fiecare proprietar în anumite limite.

Pentru a înţelege conţinutul regulii unanimităţii este necesar să se facă distincţie dintre actele materiale şi actele juridice.

Actele materiale. În această privinţă s-a decis în practica judiciară, că actele de folosire materială sunt făcute de fiecare copărtaş care are folosinţa bunului, cu condiţia ca în exercitarea folosinţei să fie respectate şi drepturile celorlalţi. Folosinţa materială nu va putea să ducă la schimbarea destinaţiei bunului şi nu poate să transforme modul de folosinţă fără acordul unanim al celorlalţi copărtaşi.

Posesia este acel atribut care poate fi exercitat de către toţi copărtaşii ori de către unul dintre ei. Posesia permite fiecărui coproprietar să stăpânească bunul, simultan cu ceilalţi copărtaşi, când de fapt se exercită coposesia. Copărtaşul care exercită posesia se presupune că o face şi pentru toţi ceilalţi. O asemenea posesie se caracterizează prin echivoc, ea nu este utilă, adică nu poate duce la uzucapiune, pentru că operează în favoarea tuturor. Cu toate acestea, atunci când copărtaşul a dovedit că a stăpânit doar pentru sine în mod exclusiv, o asemenea posesie devine utilă şi poate duce la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune.

Posesia este apărată pe calea acţiunii posesorii. Ea poate fi intentată chiar şi împotriva celorlalţi coproprietari, însă este de reţinut că acţiunile posesorii apără starea de fapt a stăpânirii bunului.

În practica judiciară s-a decis că dacă copărtaşii nu se înţeleg nu se poate cere instanţei să dispună partajul folosinţei bunului indiviz. Singura soluţie este încetarea coproprietăţii prin împărţeală, dacă nu s-a făcut o convenţie de rămânere temporară în coproprietate.

Folosinţa poate, de asemeni, să fie exercitată de către toţi coproprietarii. Folosinţa creează posibilitatea utilizării bunului şi fiecare coproprietar poate să culeagă fructele produse de acel bun,

potrivit cu cota fiecăruia. Folosinţa materială este guvernată de două reguli: să nu schimbe destinaţia şi modul de utilizare a bunului şi să nu împiedice exerciţiul simultan şi concurent al folosinţei celorlalţi copărtaşi.

Fructele culese se cuvin coproprietarului, în proprietate exclusivă pe măsură ce bunul frugifer le-a produs şi sunt percepute, în raport cu cota parte ce-i revine.

De la regula generală conform căreia fructele produse de bun se cuvin coproprietarilor în proporţie cu partea indiviză a fiecăruia, instanţa supremă a făcut o distincţie între fructele naturale şi fructele civile, pe de o parte, care nu sunt rodu1 muncii unuia sau mai multor coproprietari, şi fructele industriale, pe de altă parte, care se cuvin exclusiv coproprietarului care a depus muncă pentru producerea lor. Cererea coproprietarului care nu a fost împiedicat să muncească pământu1, dar pretinde parte din recoltă este considerată abuz de drept. 1**lxi**7

Partajul de folosinţă este admis doar pe cale amiabilă, prin înţelegere între coproprietari. Nici instanţele nu pot să admită un partaj de folosinţă.1**lxii**8 Forţa împrejurărilor a impus în unele situaţii ca instanţele să admită un statut de folosinţă al coproprietăţii, sau al partajului de folosinţă al unei curţi comune pentru coproprietarii titulari asupra locuinţelor. 1**lxiii**9

Dispoziţia materială asupra bunului se poate exercita numai dacă există consimţământul tuturor coproprietarilor. Lucrările de transformare, renovare, schimbare a destinaţiei nu se pot face fără acordul celorlalţi. Actele de dispoziţie materială presupun schimbarea calităţilor pe care le are bunul şi pot să-l facă inutilizabil, sau, dimpotrivă, i se dă o altă calitate, care chiar superioară fiind nu a fost urmărită şi nu prezintă interes pentru coproprietar.

b) *Actele juridice*. Spre deosebire de actele materiale, actele juridice sunt cele care privesc soarta juridică a bunului şi pot să le includă pe primele. Actele de dispoziţie sunt încheiate având în vedere specificul coproprietăţii şi în principiu sunt guvernate de regula unanimităţii. Din această regulă decurge concluzia că fiecare copărtaş având numai o cotă ideală din dreptul de proprietate, nu poate face fără acordul celorlalţi acte de dispoziţie care să afecteze bunul în întregul său, sau într-o parte materială determinată. În practica judiciară s-a decis că dacă totuşi unul dintre copărtaşi a făcut astfel de

acte, valabilitatea lor va depinde de rezultatul împărţelii. Dacă partea materială din bun, sau întregu1 bun va intra în patrimoniul copărtaşului care a încheiat actul, actul de dispoziţie va fi retroactiv validat, iar în caz contrar, va fi retroactiv desfiinţat. Aşadar actul juridic încheiat este afectat de o condiţie rezolutorie. Consolidarea sau desfiinţarea lui depinde de rezultatul împărţelii. Consolidarea face ca dreptul să fie pur şi simplu. Atunci când bunul înstrăinat va reveni în locul altui coproprietar, înstrăinarea se desfiinţează, fiind rezolvată, în temeiul declarativ al împărţelii.2**lxiv**O

Instanţa supremă a apreciat că în ipoteza în care dobânditorul nu cunoaşte, la data încheierii actului, faptul că înstrăinătorul are numai calitatea de coproprietar, atunci actul respectiv este lovit de nulitatea relativă. Dacă ceilalţi coproprietari ratifică actul de dispoziţie făcut de un singur coproprietar fără consimţământul lor, aceasta echivalează cu renunţarea, faţă de terţul cumpărător la orice drept asupra bunului şi deci nulitatea este acoperită.

În privinţa *actelor de conservare şi de administrare*, dată fiind apropierea acestora de actele de dispoziţie materială, este de reţinut că în practica judiciară au fost validate atunci când au fost făcute de un coproprietar cu privire la întregul bun pe temeiul unei gestiuni de afaceri sau al unui mandat tacit.

S-a recunoscut de asemeni dreptu1 oricărui coproprietar de a cere revendicarea degradărilor aduse bunului comun, desfiinţarea lucrărilor noi sau acordarea despăgubirilor, pe temeiul răspunderii civile delictuale, fără a fi nevoit să ceară consimţământul prealabil al celorlalţi coproprietari sau de a împărţi bunul indiviz.

6.3. *Drepturile copărtaşilor cu privire la cota-parte ideală din dreptul de proprietate*. După cum s-a arătat, asupra cotei-părţi fiecare coproprietar are un drept de proprietate exclusiv. Cota-parte determină întinderea prerogativelor pe care fiecare coproprietar este îndreptăţit a le exercita asupra bunului comun. Cu alte cuvinte, oricare coproprietar poate înstrăina şi greva cota-parte ce i se cuvine din bun, fie în favoarea unui alt copărtaş, fie a unei terţe persoane. Dispoziţia juridică se limitează doar asupra cotei sale părţi fără a avea nevoie de consimţământul celorlalţi coproprietari. Dreptul fiecărui coproprietar de a dispune liber şi neîngrădit de cota-parte ce-i aparţine este justificat de principiul potrivit căruia asupra cotei părti fiecare are un drept propriu, exclusiv, din dreptul de proprietate care are ca obiect

bunul comun.

Tot în cadrul dreptului de dispoziţie juridică, coproprietarul poate greva cota sa parte, cu drepturile reale, pentru că prin aceasta nu se afectează drepturile celorlalţi coproprietari asupra aceluiaşi bun. În cazul în care se intrăinează cota parte din dreptul de proprietate, soarta juridică a bunului rămâne neschimbată, dobânditorul cu orice titlu va lua locul fostului coproprietar, fiind urmată o succesiune de proprietari; sens în care a statuat şi instanţa supremă.2**lxv**1

Niciunul dintre coproprietari nu poate să dispună de soarta materială a bunului, deoarece cota nu este determinată, individualizată, ea purtând asupra fiecărei părţi din bunu1 comun. Dispoziţia materială aparţine tuturor şi poate fi exercitată numai cu consimţământul unanim al tuturor coproprietarilor. Dispoziţia materială presupune că afectează substanţa sau natura bunului, schimbându-i utilitatea, sau chiar făcându-l lipsit de orice utilitate (ex. În caz de distrugere) şi de aceea este necesar acordu1 unanim al coproprietarilor.

6.4. Obligaţiile coproprietarilor. Dacă în precedent am văzut care sunt drepturile coproprietarilor este locul unde trebuie arătat că ei au şi obligaţii. Coproprietarii au o serie de obligaţii cu privire la întrebuinţarea, conservarea şi administrarea bunului indiviz.

Regula generală acceptată de literatura juridică şi în practica judiciară este aceea că fiecare coproprietar este obligat, proporţiona1 cu cota de proprietate, să contribuie la suportarea cheltuielilor care constau în activităţi de întrebuinţare, conservare şi administrare cu privire la bunul obiect ai dreptului de proprietate comună. Aceste cheltuieli pot fi datorate unuia dintre coproprietari ori unei terţe persoane. 2**lxvi**2

Unele din aceste obligaţii sunt stabilite *ope legis*, cum este cazul celei instituite de art. 74 din Legea nr. 18/1991, prin care se prevede în sarcina tuturor coproprietarilor unui teren agricol, obligaţia de a asigura cultivarea şi protecţia solului, în art. 75 şi 76 ale legii stabilindu-se şi sancţiuni pentru neîndeplinirea acestei dispoziţii imperative.

6.5. Încetarea coproprietăţii obişnuite sau temporare. Având caracter vremelnic, coproprietatea obişnuită poate înceta prin mai multe moduri:

a) prin acte juridice încheiate între copărtaşi sau între aceştia şi

terţi; prin această din urmă operaţiune, toţi coproprietarii înstrăinează bunul comun în favoarea terţului;

b) prin uzucapiune, când unul dintre coproprietari a intervertit posesia echivocă în posesie utilă, opunând acte publice de rezistenţă faţă de ceilalţi coproprietari;

c) exproprierea bunului pentru cauză de utilitate publică;

d) pieirea sau distrugerea bunului prin voinţa titularului sau datorită forţei majore;

e) partajul sau împărţeala.

Partajul este modul specific şi cel mai frecvent de încetare a coproprietăţii şi are o semnificaţie juridică deosebită.

În literatura juridică împărţeala este definită ca *operaţiunea juridică prin care încetează starea de coproprietate ori de indiviziune, în sensul că bunul sau bunurile stăpânite pe cote-părţi sunt împărţite materialmente între copărtaşi, fiecare devenind proprietar exclusiv asupra unei părţi determinate sau asupra unui bun dintre cele care formează obiectul coproprietăţii*. 2 **lxvii** 3 Dreptul de proprietate comună se transformă într-un drept exclusiv.

Partajul sau împărţeala sunt reglementate în art. 728 – 750 C.civ. şi în Legea nr. 603/1943 pentru simplificarea împărţelii judiciare. Aceste texte, deşi se referă la materia succesiunilor, sunt aplicabile şi în celelalte cazuri de încetare a coproprietăţii. Natura juridică şi regulile aplicabile indiviziunii succesorale nu diferă în mod esenţia1, de natura şi regimul aplicabil coproprietăţii, acesta constituind obiectu1 de analiză în cadrul teoriei drepturilor reale. Literatura juridică a preconizat *de lege ferenda* că ieşirea din indiviziune şi coproprietatea să fie reglementate în capitolul referitor la proprietate. 2**lxviii**4

Prin O.U.G. nr. 138/2000 a fost introdus în Codul de procedură civilă Cap. VII/1 intitulat „Procedura împărţelii judiciare", care este reglementată ca procedura în art. 673/1 – 673/14, iar în art. VIII se prevede că pe data intrării în vigoare a ordonanţei se abrogă Decretul-lege nr. 603/1943, pentru simplificarea procedurii împărţelii judiciare.

Din cuprinsul art. 728 C.civil, rezultă că dreptul oricărui coproprietar de a cere partajul este imprescriptibil. Concepută de legiuitor ca stare vremelnică, copărtaşii au la dispoziţie posibilitatea de a sista această stare de coproprietate atunci când ei o doresc.

Raţiunile pentru care legiuitorul, edictând art.728 Cod civil, a fost determinat să preconizeze cât mai grabnic lichidarea indiviziunii, constau în faptul că sunt posibile abuzuri din partea coproprietarului care se află în posesia bunului, există pericolul uzurpării dreptului prin uzucapiune şi o serie de dificultăţi în administrare, care sunt tot atâtea surse de conflicte nedorite. Cu toată îngăduinţa pe care şi-o pot acorda reciproc coproprietarii, principiile proprietăţii şi exercitarea efectivă a prerogativelor proprietăţii este în realitate stânjenită. Indiviziunea este apreciată ca *„anti-economică"* (Josserand) şi, de aceea, dispoziţia art.728 Cod civil este de ordine publică, drept consecinţă orice obligaţie asumată de copărtaşi de menţinere pe timp nedefinit a indiviziunii este lovită de nulitate absolută.

Atunci când prelungirea indiviziunii le este convenabilă copărtaşilor, sunt oferite de legiuitor mijloacele tehnice să o facă. Conform alin. 2 al art. 728 din Cod, coindivizării pot încheia convenţii pentru menţinerea stării de indiviziune pe timp de 5 ani, putând să reînnoiască convenţia lor, la expirarea acestui termen suspensiv.

Convenţia coproprietarilor de rămânere în indiviziune trebuie să prevadă expres durata, care poate fi de maxim 5 ani şi nicidecum perpetuă, iar dacă nu prevede o durată, apreciem că este nulă şi nu se poate prezuma că a fost făcută pe durata maximă prevăzută de text. Acest drept îl au coproprietarii, de unde rezultă că prin dispoziţie testamentară nu se poate impune succesorilor rămânerea în indiviziune.

Lichidarea indiviziunii se realizează prin mai multe feluri: prin convenţii, prin succesiune, prin împărţeală.

Prin *convenţie* are loc atunci când toţi coproprietarii înstrăinează către un terţ dobânditor bunul care face obiect al coproprietăţii. Alienarea drepturilor indivize se poate face şi către unul dintre coproprietari, care astfel dobândind cotele-părţi ale copărtaşilor devine proprietar exclusiv asupra întregului bun.

Transmisiunile de drepturi succesorale asupra bunului indiviz au ca efect lichidarea indiviziunii, atunci când aceste drepturi sunt culese de un singur moştenitor. Proprietatea indiviză reconstituie, prin succesiunea între coindivizări, dreptul de proprietate deplin în persoana unui coindivizar.

Împărţeala sau partajul este apreciată ca fiind cea mai obişnuită cale de lichidare a indiviziunii. Ea se poate realiza în două moduri:

a) prin învoiala părţilor (*partajul convenţional*) şi b) prin justiţie (*partaj judiciar*).

a) *Partajul convenţional* se realizează în mod voluntar, prin acordul tuturor copărtaşilor, convenţia de împărţeală trebuind să îndeplinească toate condiţiile de validitate ale unui act juridic.2**lxix**5 Specific pentru partajul voluntar, condiţiile sunt prevăzute de art.730 Cod civil şi anume:

— Toţi coproprietarii să fie prezenţi cu ocazia efectuării partajului. Explicaţia acestei condiţii o găsim în aceea că partaju1 voluntar este o adevărată convenţie, care trebuie să cuprindă, pentru a-şi produce efectele, consimţămintele tuturor coproprietarilor, să exprime voinţa comună a acestora;

— Toţi copărtaşii să aibă capacitatea de exerciţiu. Pentru minori sau interzişi este necesar acordul ocrotitorului legal, sau, după caz, al autorităţii tutelare competente;

— Coproprietarii să convină asupra modalităţii de şiştare a coproprietăţii cu privire la bunul care face obiectul acelei coproprietăţi.

Neîndeplinirea condiţiilor prevăzute de art.730 al.1 din Cod civil atrage după sine nulitatea relativă. În privinţa condiţiilor de formă, legea civilă nu prevede *ad validitatem* respectarea unor formalităţi pentru încheierea partajului voluntar. El poate fi încheiat în principiu în orice formă, inclusiv verbal. Forma scrisă a partajului voluntar se impune *ad probationem* şi pentru a împlini neajunsurile legate de întocmirea unor formalităţi de publicitate.2**lxx**6

În doctrină şi jurisprudenţă s-a decis că existenţa şi dovada unui partaj voluntar face inadmisibilă ulterior acţiunea pentru efectuarea partajului judiciar.2**lxxi**7

b) *Partajul judiciar* sau împărţeala judecătorească intervine atunci când nu s-a putut realiza partajul voluntar sau în cazurile când acesta este obligatoriu. În cele mai dese situaţii, justificarea partajului judiciar este determinată de neînţelegerile coindivizărilor.

Prin acţiunea de partaj coindivizării urmăresc ca dreptul indiviz al fiecăruia dintre ei pe care îl au asupra bunului sau a masei de bunuri supuse împărţelii, să fie înlocuit cu un drept exclusiv şi diviz asupra unor bunuri precis determinate, concrete, care să fie atribuite în lotul ce revine fiecăruia dintre copărtaşi şi astfel să înceteze imixtiunile celorlalţi în modul de exercitare a atributelor dreptului de proprietate.

Sunt consacrate trei cauze legale ale obligativităţii partajului judiciar, şi anume:

— Când un copărtaş nu este prezent la rezolvarea indiviziunii prin împărţeală şi nu este nici reprezentat, prin mandatar cu procură specială;

— Atunci când unul dintre coindivizări este minor sau interzis prin sentinţa judecătorească definitivă şi irevocabilă, iar autoritatea tutelară nu a autorizat actul de împărţeală voluntară;

— Atunci când cel puţin unul dintre coindivizări se opune actului de împărţeală prin convenţia părţilor.

Procedura împărţelii judiciare este reglementată în prezent de art.673/1 – 673/14 din C.porc. civilă.2**lxxii**8 Modalităţile concrete de realizare a partajului judiciar sunt:

a) *partajarea în natură* a bunului sau a bunurilor care fac obiectul indiviziunii. Atribuirea în natură are loc prin formarea de loturi egale cu numărul coproprietarilor. Împărţeala în natură este regula şi este prevăzută de art.673/5 al.2 din C.porc. civ, care stabileşte că instanţa va face împărţeala în natură, procedând la formarea de loturi şi la atribuirea lor. Prin modalitatea de realizare a partajului în natură se realizează o echilibrare mai eficientă a intereselor economice, ale copărtaşilor, pentru că vizează bunuri care intră în conţinutul dreptului real de proprietate şi nu o echivalenţă a acestuia. În cazul formării de loturi în natură care nu sunt echilibrate valoric, această echilibrare se va face prin plata unor sulte valorice proporţionale de către cei care au primit mai mult, către cei care au primit mai puţin.

b) *atribuirea bunului* în proprietatea exclusivă a unuia dintre copărtaşi, ceilalţi copărtaşi urmând să primească echivalentul bănesc al cotelor la care au dreptul. La această modalitate se recurge când bunul (de regulă unul singur) nu poate fi partajat comod în natură, deoarece este indivizibil, s-ar distruge prin formarea mai multor bunuri din el, împărţeala în natură este imposibilă sau neeconomicoasă pentru că bunul ar fi fărâmiţat excesiv. Astfel se va pune capăt coproprietăţii, prin atribuirea bunului unuia dintre copărtaşi, urmând ca ceilalţi să primească echivalentul în bani al valorii la care au dreptul. Pentru ca atribuirea să fie echitabilă se va aprecia în raport de o serie de împrejurări, cum sunt: cotele părţi ale copărtaşilor, natura bunului, ocupaţia copărtaşilor, timpul de folosire,

nevoia de acel bun, profesia legată de acel bun, posibilităţi de punere în valoare etc. În practica judecătorească au fost stabilite criterii pentru atribuire, în cazul în care copărtaşii nu convin, asupra căruia dintre ei să i se atribuie bunul indiviz.2**lxxiii**9 Criterii de atribuire sunt prevăzute expres la art. 673/9 C.porc. civ. care se referă atât la formarea cât şi la atribuirea loturilor, astfel „*… instanţa va ţine seama, după caz, şi de acordul părţilor, mărimea cotei părţii ce se cuvine fiecăruia, natura bunurilor, domiciliul şi ocupaţia părţilor, faptul că unii dintre coproprietari, înainte de a cere împărţeala au făcut construcţii, îmbunătăţiri cu acordul coproprietarilor sau alte asemenea*”.

Cel căruia i se atribuie bunul aflat în indiviziune va fi obligat să plătească celorlalţi copărtaşi sume băneşti cu titlu de sultă, proporţional cu cotele de proprietate deţinute în bunul supus partajului. Dacă părţile nu se înţeleg cu privire la valoarea bunului, instanţa va administra probe pentru evaluare. Practica instanţelor este că se va dispune efectuarea unei expertize, atât pentru formarea loturilor cât şi pentru stabilirea valorii de circulaţie a bunului sau masei de bunuri supuse împărţelii; sens în care dispune şi art.673/6 din C.porc. civ.

c) *vânzarea bunului şi împărţirea echivalentului bănesc*, este ultima modalitate ce va fi folosită dacă bunul nu este partajabil în natură şi niciunul dintre copărtaşi nu doreşte să-l preia în lotul său. Vânzarea se va realiza prin bună învoială, dacă toţi copărtaşii şi-au dat acordul, sau prin licitaţie publică, dacă acest acord nu poate fi obţinut. Preţul rezultat va fi distribuit între copărtaşi proporţional cu cota fiecăruia.

Dacă obiect al partajului este un teren extravilan iar cumpărător este un terţ, vânzarea se va face cu respectarea dreptului de preemţiune reglementat de Legea nr. 54/1998.

Dacă în cadrul licitaţiei adjudecător este unul dintre copărtaşi, nu sunt aplicabile regulile privitoare la preemţiune deoarece, datorită caracterului retroactiv al partajului, nu suntem în prezenţa unei înstrăinări. Achizitor prin licitaţie nu poate fi un cetăţean străin sau apatrid şi pentru cetăţenii români nu se poate depăşi suprafaţa de 200 ha în echivalent agricol.

6.6 Efectele partajului. Partajul este declarativ de drepturi în condiţiile art.786 C.civil. Datorită efectului declarativ acesta retroactivează până la momentul naşterii coproprietăţii. Cota parte de

proprietate rezultată din indiviziune se transformă retroactiv în drept de proprietate exclusivă asupra bunului sau masei de bunuri atribuite fiecărei părţi. În caz de vânzare a bunului indiviz de către un coproprietar, dreptul se consolidează dacă bunul a fost atribuit coproprietarului înstrăinător ca efect al partajului. Actele încheiate de către ceilalţi copărtaşi nu sunt opozabile copărtaşului căruia i-a revenit bunu1 prin partaj, el având situaţia unui terţ.

Efectul declarativ al partajului absoarbe perioada de indiviziune (coproprietate temporară) ceea ce face să consolideze sau dimpotrivă, să desfiinţeze, actele juridice încheiate de copărtaşi cu privire la bunul indiviz în raport de împrejurarea dacă bunul cade sau nu în lotul celui care a încheiat actul. Fac excepţie actele de dispoziţie încheiate de un coproprietar cu acordul celorlalţi sau dacă terţul a fost de bună credinţă având reprezentarea eronată, dar de neînlăturat că tratează cu titularul dreptului.3**lxxiv**O

7. Coproprietatea pe cote-părţi forţată şi perpetuă.

7.1 Noţiune. Coproprietatea forţată şi perpetuă este acea formă de proprietate comună pe cote părţi care se caracterizează prin faptul că există şi se menţine independent de voinţa coproprietarilor, pentru că în cele mai dese cazuri se răsfrânge asupra unor bunuri numite accesorii deoarece acestea deservesc alte bunuri numite principale. Aceste bunuri, prin natura şi prin destinaţia lor fiind folosite de mai mulţi proprietari nu pot fi împărţite. Perpetuitatea coproprietăţii comportă asupra bunului accesoriu şi este dată de destinaţia permanentă pe care el o are de a servi bunul principal.

Această coproprietate este *forţată*, deoarece există şi se menţine independent şi în afara voinţei copărtaşilor. Ea este *perpetuă* datorită scopului sau destinaţiei permanente căreia îi sunt afectate bunurile respective.

Caracterul accesoriu al coproprietăţii forţate sau perpetue este considerat în literatura juridică ca fiind impropriu, 3**lxxv**1 adică faptul că bunurile care formează obiectul acestei coproprietăţi se află într-o poziţie accesorie, faţă de alte bunuri aflate în proprietate exclusivă.3**lxxvi**2 De aici rezultă că avem două categorii de drepturi de proprietate:

a) dreptul de proprietate exclusivă, ce aparţine fiecărui proprietar asupra bunului principal;

b) dreptul de proprietate comună, pe cote părţi, forţată sau

perpetuă, asupra bunurilor considerate accesorii, pe lângă bunurile principale, drept ce aparţine tuturor coproprietarilor. Între cele două există o ierarhizare juridică potrivit principiului *accesorium sequitur principale*, cu alte cuvinte coproprietatea forţată şi perpetuă urmează soarta juridică a bunului principal. Asupra lui nu se pot face acte de dispoziţie separate, acest lucru este posibil numai împreună şi concomitent cu acte de dispoziţie asupra bunului principal.

7.2. *Cazurile de coproprietate forţată şi perpetuă*. În legislaţia civilă şi în literatura juridică sunt menţionate următoarele cazuri de coproprietate forţată şi perpetuă:

a) coproprietatea forţată asupra părţilor şi dotărilor comune din clădirile cu mai multe apartamente de locuit sau alte spaţii decât locuinţa, aflate în proprietate exclusivă sau în proprietate comună pe cote părţi obişnuită sau temporară;

b) coproprietatea lucrurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a doua imobile învecinate (drumuri, izvoare, poteci);

c) coproprietatea forţată a despărţiturilor dintre două imobile (zid, gard, şanţ);

d) coproprietatea forţată asupra bunurilor considerate ca bunuri de familie (tablouri, hârtii de familie, locuri de veci).

e) Situaţia clădirilor cu mai multe apartamente – reglementată în România pentru prima dată prin Legea nr. 3/1927 (art.57), impusă de evoluţia demografică a ţării şi dezvoltarea construcţiilor de locuinţe, când asupra unor părţi din clădire destinate să servească pe apartamente –, a pus o serie de probleme practice a modului de exercitare a dreptului de proprietate în privinţa acestor părţi. Reglementările au fost modificate prin legile 4/1973 şi 5/1973, prin intrarea unor noi norme în vigoare. După 1989, astfel de reglementări au fost introduse prin Legea 50/1991, cu referire la regimul juridic al coproprietăţii forţate asupra părţilor comune din clădirile cu mai multe apartamente. Tot astfel, în conformitate cu art.14 din Decr. -lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie, art.36 din legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi respectiv art.10 din legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice, se prevede că, în cazul în care într-o clădire sunt mai multe apartamente sau spaţii cu altă destinaţie, având proprietari diferiţi,

odată cu dreptul de proprietate asupra acestora, se transmite şi se dobândeşte şi dreptul de proprietate pe cote-părţi din construcţiile, instalaţiile şi dotările care prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun.

În prezent regimul juridic al coproprietăţii forţate şi perpetue asupra părţilor comune din clădirile cu mai multe apartamente îl reprezintă legea nr. 114/1996 – legea locuinţei, în care se află inclus regulamentul cadru al asociaţiilor de proprietari. În art.3 alin.1 lit. e această modalitate a dreptului de coproprietate este definită astfel: *„prin proprietate comună se înţeleg toate părţile dintr-o clădire aflată în proprietat, care nu sunt apartamente şi care sunt destinate folosirii în comun de către toţi coproprietarii din acea clădire"*. În Anexă sunt enumerate toate părţile clădirii care sunt de folosinţă comună şi, deci, în coproprietate forţată: terenurile de sub clădire, curtea, fundaţia, structura de rezistenţă, acoperişul, terasele, coşurile de fum, scările, holurile, pivniţele, subsolurile, casa scării, ascensoarele. La acestea se adaugă elemente de folosinţă comună aduse ulterior ca dotări: conductele de apă, sisteme de încălzire, paratrăsnete, antene, etc.

*7.3. Drepturile şi obligaţiile coproprietarilor.3***lxxvii***3*

a) Drepturile coproprietarilor, în cazul coproprietăţii forţate şi perpetue, sunt mai largi decât drepturile coproprietarilor privind proprietatea comună pe cote-părţi obişnuită sau temporară, comportarea lor exteriorizându-se adesea ca şi când ar avea un drept de proprietate exclusivă. Fiecare din coproprietari poate poseda şi folosi bunul obiect al coproprietăţii forţate şi perpetue, fără a avea nevoie de consimţământul celorlalţi coproprietari, cu respectarea a doua limite:

— Prin folosinţa exercitată să nu aducă atingere dreptului egal şi reciproc al celorlalţi coproprietari, care au drepturi concurente şi de aceeaşi natură. Nu interesează mărimea cotei părţi ideale şi abstracte, cât deţine coproprietarul din bun. De exemplu, proprietarul unui apartament compus dintr-o singură cameră şi dependinţe dintr-un bloc cu mai multe apartamente deşi are o cotă-parte mai mică din dotările comune, nu i se poate limita potrivit cotei sale folosirea scărilor, liftului, acoperişului etc.

— Actele de folosinţă trebuie exercitate numai pentru utilizarea bunului principal (proprietate exclusivă), pentru a cărui exploatare este destinat bunul accesoriu (aflat în coproprietate forţată), în

armonie cu interesul celorlalţi coproprietari.

b) *Obligaţiile coproprietarilor* în cadrul coproprietăţii forţate sunt de a suporta, proporţional cu partea fiecăruia, toate cheltuielile de întreţinere şi conservare a bunului comun, obiect al acestei coproprietăţi. Această obligaţie subzistă numai cât subzistă şi dreptul de proprietate asupra bunului principal. Atunci când acest drept încetează, proprietarii urmează să fie exoneraţi şi de suportarea cheltuielilor aferente părţii de coproprietate forţată.

Actele de dispoziţie încheiate de proprietar în privinţa bunului care face obiectul dreptului de proprietate exclusivă, au consecinţe, de drept şi la înstrăinarea cotei-părţi a bunului aflat în coproprietate forţată. În schimb coproprietarul nu poate încheia acte de înstrăinare separate cu privire la bunul aflat în coproprietate forţată.

7.4. Încetarea coproprietăţii forţate.

Dacă proprietatea comună pe cote-părţi obişnuite sau temporară poate înceta oricând, la cererea oricărui coproprietar, în schimb coproprietatea forţată va continua să existe pe întreaga durată a existenţei imobilului cu mai multe apartamente sau până la încetarea împrejurării de fapt care a născut coproprietatea.

Totuşi există cazuri de încetare a coproprietăţii forţate.

Acestea sunt:

a) *Încetarea coproprietăţii forţate prin acordul tuturor coproprietarilor*. Acest mod de încetare este creaţia practicii judiciare, care a decis că: „*starea de indiviziune forţată asupra părţilor comune poate să înceteze, dacă există acordul tuturor coproprietarilor, dar nu împotriva voinţei lor, refuzul unui coproprietar de a consimţi neputând fi considerat ca o exercitare abuzivă a dreptului său*".3**lxxviii**4 Partajul este posibil numai dacă bunul comun prin natura sa poate fi împărţit.

b) *Încetarea coproprietăţii forţate atunci când nu se mai impune cu necesitate a fi menţinută*. Tot în practica judiciară s-a decis astfel, spre exemplu, podul unei clădiri aflat în folosinţă comună, care poate fi partajat comod în natură fără a fi lezate în niciun fel interesele coproprietarilor.3**lxxix**5 S-a mai decis că atunci când suprafaţa unei curţi o depăşeşte pe cea normală, porţiunea respectivă de teren poate fi împărţită, fără ca, admiţând atare acţiune, instanţa judecătorească să înfrângă principiul general al coproprietăţii forţate;

c) *Încetarea coproprietăţii forţate atunci când un coproprietar dobândeşte proprietatea exclusivă a întregului imobil, de la ceilalţi*

coproprietari. Este cazul în care un coproprietar dobândeşte şi proprietăţile celorlalţi, până atunci exclusive, părţile comune nu mai deservesc bunuri principale aparţinând de mai mulţi coproprietari şi atunci coproprietatea forţată se transformă în proprietate exclusivă.

d) *Pieirea integrală a bunului aflat în coproprietate*. Dispărând obiectul coproprietăţii în mod logic dispare şi coproprietatea.

8. *Dreptul de proprietate comună în devălmăşie*

8.1. *Noţiune*. Dreptul de proprietate în devălmăşie este o formă a proprietăţii comune în conformitate cu care bunurile care fac obiectul acesteia aparţin nedivizat, nefracţionat tuturor titularilor care pur şi simplu îl stăpânesc împreună. Devălmăşia poate rezulta din lege sau din convenţia părţilor.

Caracteristica principală a dreptului de proprietate comună în devălmăşie rezidă în faptul că titularii acestui drept nu cunosc nici întinderea dreptului lor de proprietate, nici cota parte ce le revine şi nici bunurile ce aparţin fiecăruia în parte, în materialitatea lor.

Dacă în trecut această formă de coproprietate avea o mai largă aplicabilitate practică, în prezent legislaţia noastră civilă nu cuprinde o reglementare generală a dreptului de proprietate comună în devălmăşie. Noţiunea proprietăţii devălmaşe se desprinde din prevederile Codului familiei (art.30 şi 35) cu aportul jurisprudenţei şi al doctrinei, configurându-i apoi caracterele pe care se bazează.

8.2. *Caracterizare şi cazurile de proprietate comună în devălmăşie*. Singurul caz de devălmăşie legală îşi are temeiul în comunitatea de bunuri a soţilor rezultată din căsătorie. Obiect al acestui drept de proprietate îl constituie bunurile dobândite de oricare din soţi, în timpul căsătoriei, în proprietate. Comunitatea de bunuri a soţilor este prevăzută de art.30 C.familiei şi este constituită dintr-o universalitate de drepturi şi obligaţii. Din textul legal arătat se desprinde că proprietatea în devălmăşie a soţilor are ca obiect numai acele bunuri care au fost dobândite de către ei sau de oricare din ei în timpul căsătoriei.

Naşterea şi menţinerea raporturilor de proprietate comună în devălmăşie sunt determinate de existenţa căsătoriei dintre soţi. Subiect ai dreptului de proprietate comună în devălmăşie poate fi numai acea persoană care se află căsătorită, cei doi soţi împreună sunt titulari ai acestui drept de proprietate. El subzistă pe durata căsătoriei.

Dreptul de proprietate comună în devălmăşie al soţilor nu se

confundă şi nu se identifică cu comunitatea de bunuri a soţilor, aceasta din urmă o conţine şi pe cea dintâi. Cele două noţiuni îşi păstrează însă distincţia, ca de la o parte la întreg, ca de la gen la specie, comunitatea matrimonială de bunuri constituind genul, iar devălmăşia, specia.

În cadrul comunităţii de bunuri a soţilor, constituie obiectul proprietăţii lor comune şi deci se află în devălmăşie numai acele bunuri asupra cărora ei au un drept de proprietate în înţelesul art. 30 alin. 1 din C.familiei: „*Bunurile dobândite în timpul căsătoriei de către oricare dintre soţi*, *sunt de la data dobândirii lor*, *bunuri comune ale soţilor*". Bunurile proprii ale fiecărui soţ, care sunt enumerate de art. 31 C. familiei, nu intră în sfera bunurilor comune.

Aşadar, devălmăşia este caracterizată ca acea situaţie juridică în care soţii stăpânesc în comun un bun sau o universalitate de bunuri asupra cărora au un drept de proprietate sau un alt drept real, fără ca să i se cunoască de la început întinderea sau bunurile ce îi aparţin în materialitatea lor. Devălmăşia se poate realiza ca modalitate şi asupra altor drepturi reale, cum ar fi, spre exemplu, asupra terenului concesionat pentru a constitui împreună o locuinţă, sau de uzufruct, superficie etc.

Devălmăşia poate rezulta şi din convenţia părţilor, când două sau mai multe persoane, îşi exprimă acordul de voinţă în mod expres, prin care să convină ca bunuri pe care le dobândesc împreună sau separat să aibă natura juridică de proprietate devălmaşă, sau să convină asupra constituirii în devălmăşie în privinţa unui alt drept real. Particularitatea constă în aceea că până la încetarea raporturilor de proprietate comună în devălmăşie când se transformă în coproprietate pe cote-părţi stabilită pentru fiecare coproprietar, niciunul din ei nu poate să dispună, prin acte între vii, de dreptul de proprietate devălmaş. Aceasta este consecinţa faptului că titularul dreptului de proprietate comună în devălmăşie nu are o cotă-parte determinată, concretă din drept.

În practică, codevălmăşia convenţională o întâlnim atunci când înainte de căsătorie, viitorii soţi conviețuiesc şi achiziţionează imobile pe numele unuia dintre ei, cu contribuţia comună şi ei convin ca imobilul să devină bun comun, iar ulterior se căsătoresc, imobilul va avea regim juridic de bun comun. Pentru perioada conviețuirii anterioare actului căsătoriei, temeiul proprietăţii devălmaşe îl constituie convenţia părţilor.

8.3. Exercitarea dreptului de proprietate comună în devălmăşie. În principiu, ca orice drept de proprietate, şi dreptul de proprietate comună în devălmăşie are în conţinutul său atributele de posesie, folosinţă şi dispoziţie. Exercitarea atributelor pe care le conferă dreptul de proprietate prezintă unele particularităţi care sunt determinate de natura intrinsecă a relaţiilor dintre titularii acestui drept. Trăsătura cea mai elocventă a modului de exercitare a dreptului de proprietate în devălmăşie este dată de regimul juridic legal instituit în cadrul comunităţii de bunuri a soţilor. Relaţiile dintre soţi sunt bazate pe deplina egalitate a acestora în hotărârile pe care le iau în privinţa patrimoniului comun. Art. 35 din C. familiei organizează modul de exercitare a atributelor dreptului de proprietate comună în devălmăşie.

Rezultă din textul acestui articol că soţii pot să stabilească de comun acord, modul în care vor exercita acest drept. Codul familiei, în teza I a art. 35, a instituit prezumţia mandatului tacit reciproc: „*Oricare dintre soţi*, *exercitând singur aceste drepturi*, *este socotit că are şi consimţământul celuilalt soţ*”. Prezumţia mandatului tacit reciproc satisface siguranţa circuitului civil, pe care îl fluidizează, apără actele juridice încheiate cu terţii şi în acelaşi timp înlesneşte administrarea şi gospodărirea împreună de către soţi a bunurilor lor comune. Prezumţia constă în aceea că, atunci când unul dintre soţi exercită prerogativele asupra bunurilor comune, se presupune că acţionează atât în nume propriu cât şi al soţului, pe care îl reprezintă. În privinţa bunurilor, aceea instituită în favoarea posesorului care înstrăinează, de art. 1909 C.civ. Suprapunerea celor două prezumţii pune deseori în practică dificultatea de a stabili care dintre ele este mai puternică şi se aplică în speţă. Terţul dobânditor nu este obligat să-şi pună această problemă, el trebuind doar să fie de bună credinţă. Terţul este apărat în dublă ipostază, în primul rând că încheie actul juridic cu un posesor al bunului mobil, împrejurare care creează aparenţa dreptului, posesia exteriorizată este şi un mijloc de publicitate şi în al doilea rând, pe baza prezumţiei mandatului tacit dintre soţi, dar care priveşte în mai mare măsură raporturile dintre ei. Prezumţia este favorabilă pentru terţul care a încheiat actul juridic pentru că el nu este obligat să verifice dacă la încheierea actului şi-au dat consimţământul ambii soţi. Dacă terţul este complice la actul juridic efectuat de soţul dispunător, fiind de rea-credinţă şi a cunoscut opoziţia celuilalt soţ, acel act este

sancţionat cu nulitatea relativă.

Prezumţia mandatului tacit reciproc între soţi este relativă, ea putând fi înlăturată prin dovada contrară, anume că celălalt soţ s-a opus la încheierea actului sau că nu a dat mandat cu privire la un anumit act. Uneori opunerea unuia dintre soţi de a consimţi la încheierea unui act juridic nu este justificată şi îmbracă forma abuzului de drept şi în mod vădit prin această atitudine prejudiciază comunitatea de bunuri.

Mandatul tacit reciproc poate fi restrâns prin voinţa comună a soţilor sau unilateral prin voinţa unuia dintre soţi de a se opune la anumite acte juridice sau la anumite categorii de bunuri mobile.3**lxxx**6 Mandatul tacit între soţi este limitat de lege la bunurile mobile. El nu se aplică şi ca atare este exceptat în privinţa actelor de dispoziţie cu privire la terenurile şi construcţiile, bunuri comune. Art. 35 al. 2, în partea finală, prevede că *niciunul dintre soţi nu poate înstrăina şi nici nu poate greva un teren sau o construcţie ce face parte din bunurile comune*, *dacă nu are consimţământul expres al celuilalt soţ*. Consimţământul expres se poate realiza fie prin participarea efectivă a ambilor soţi la încheierea actului juridic, fie unul din soţi dă un mandat special de reprezentare celuilalt soţ, care va încheia singur actul juridic. Existenţa consimţământului soţului care nu a participat nemijlocit la încheierea actului juridic nu presupune în mod obligatoriu semnarea acestuia şi de către soţul respectiv. Împrejurarea că şi el şi-a dat consimţământul va putea fi dovedită de către cel interesat prin orice mijloc de probă, chiar dacă înscrisul a fost semnat numai de către unul dintre aceştia.

Dispoziţia din art. 35 al. 2 C.fam. constituie o măsură de protecţie pentru soţi, în interes particular. Ca atare sancţiunea este nulitatea relativă şi poate fi invocată numai de către soţul care nu şi-a dat consimţământul, tot el putând să confirme actul nul relativ.

8.4. Încetarea dreptului de proprietate comună în devălmăşie. Proprietatea comună în devălmăşie fiind în legislaţia actuală specifică căsătoriei, există pe toată durata căsătoriei.

În consecinţă, această modalitate de proprietate încetează odată cu desfacerea sau încetarea căsătoriei. Teoretic, în oricare din aceste momente, dreptul de proprietate devălmaşă se transformă într-o proprietate pe cote-părţi; dacă nu se dispune altfel, de regulă ambele cote-părţi sunt egale. În cadrul operaţiunii de împărţeală este

determinată cu exactitate întinderea drepturilor dintre foştii soţi şi bunurile materiale ce vor deveni proprietate exclusivă a fiecăruia dintre ei. Împărţirea are loc după regulile de la partaj, deja analizate în secţiunea anterioară, prin bună învoială între soţi, iar dacă nu se înţeleg va hotărî instanţa judecătorească.

Pentru motive temeinice, bunurile comune pot fi supuse împărţelii, la cererea oricăruia, în conformitate cu art. 36 al. 2 din C.familiei. Aceasta este o măsură excepţională şi este luată atunci când interese legitime ale soţilor reclamă împărţirea bunurilor comune.

Soţii pot să solicite şi instanţa poate să dispună împărţeala, în întregime sau numai în parte, a bunurilor care alcătuiesc obiectul dreptului de proprietate comună, bunurile atribuite în lotul unuia dintre ei devin bunuri proprii ale acestuia.

Codul familiei prevede în art. 33 că proprietatea comună în devălmăşie poate înceta în timpul căsătoriei şi la cererea creditorilor personali ai soţilor în măsura necesară acoperirii creanţelor lor. Efectul este acelaşi, adică bunurile împărţite devin obiectul dreptului de proprietate exclusivă al fiecăruia dintre soţi.

Este de reţinut că la data încetării coproprietăţii în devălmăşie ca urmare a încetării sau desfacerii căsătoriei, această proprietate se transformă într-o proprietate comună pe cote-părţi determinabile. Prezumţia de egalitate a cotelor poate fi combătută atunci când unul dintre soţi, după criterii consacrate în practica judiciară, dovedeşte că are o contribuţie substanţial mai mare la dobândirea bunurilor comune.

În cazul încetării căsătoriei ca urmare a decesului unuia dintre soţi, se naşte pe data decesului care este şi data deschiderii succesiunii, în mod automat starea de indiviziune pe cote părţi între soţul supravieţuitor şi moştenitorii soţului decedat.

8.5. Asemănări şi deosebiri între proprietatea comună pe cote-părţi şi proprietatea comună în devălmăşie. Fiind două forme ale aceleiaşi modalităţi a dreptului de proprietate comună, între ele există asemănări şi deosebiri.

8.5.a. Asemănări:

1. În ambele cazuri există concomitent mai mulţi titulari ai dreptului de proprietate asupra aceluiaşi bun sau aceleiaşi mase de bunuri, nefracţionate în materialitatea lor;

2. În ambele situaţii titularii pot stabili de comun acord asupra

modului de organizare a exercitării prerogativelor dreptului de proprietate, fiecare dintre titulari având calitatea de subiect de drept de sine stătător;

3. În ambele situaţii coproprietatea încetează prin partaj desfăşurat după aceleaşi norme, cu excepţia coproprietăţii forţate şi perpetue.

8.5.b. Deosebiri:

1. În cadrul dreptului de proprietate comună pe cote-părţi fiecare coproprietar are determinată o cotă-parte ideală şi abstractă din dreptul de proprietate asupra bunului comun. Titularii dreptului de proprietate comună în devălmăşie nu au determinată o asemenea cotă-parte, atâta timp cât există comunitatea de bunuri nerecunoscându-se întinderea exactă a drepturilor ce se cuvin fiecăruia.

2. Dreptul de proprietate comună pe cote-părţi se naşte şi poate exista indiferent de titularii săi (persoane fizice sau juridice), de drept public sau de drept privat, neavând semnificaţie calitatea copărtaşilor.

În schimb proprietatea comună în devălmăşie are un caracter *intuitu personae*, în cazul celei legale este condiţionată de calitatea de soţi a copărtaşilor.

3. Izvorul coproprietăţii pe cote-părţi este legea, convenţia, succesiunea, uzucapiunea etc. Izvorul coproprietăţii devălmaşe este, de regulă, uzucapiunea etc. Izvorul coproprietăţii devălmaşe este, de regulă, legea (comunitatea matrimonială a soţilor) şi cu totul excepţional convenţia.

4. Dreptul de dispoziţie şi al celorlalte prerogative ale proprietăţii este diferit. Coproprietarii pe cote-părţi pot înstrăina fără acordul celorlalţi cota-parte din dreptul asupra bunului, poate să dispună liber şi neîngrădit după propria voinţă. Proprietarii codevălmaşi, neavând determinată întinderea drepturilor lor, nu se pot bucura de un drept de dispoziţie. După cum s-a văzut, prezumţia mandatului tacit reciproc instituită de codul familiei are reguli mai restrânse şi nu atât de largi faţă de cele pe care le are proprietarul cotei părţi.

5. Împărţirea bunurilor sau masei de bunuri care fac obiectul coproprietăţii pe cote-părţi, se face având în vedere cota-parte predeterminată a fiecărui coproprietar, a cărei întindere este dinainte cunoscută (ex. 1/3; 3/5; 2/4, 20%, 30% etc). La împărţirea bunurilor

comune ale soţilor aflaţi în devălmăşie prezumţia de egalitate a participării lor este relativă, împărţirea se face potrivit criteriului contribuţiei fiecărui soţ la dobândirea bunurilor comune.

6. La coproprietatea comună pe cote-părţi obişnuită sau temporară se aplică regula unanimităţii în exercitarea atributelor care alcătuiesc conţinutul dreptului de proprietate (administrare, folosinţă, conservare), adică numai în măsura în care nu aduc atingere folosinţei concomitente a celorlalţi proprietari şi nu schimbă destinaţia bunurilor respective.

Exercitarea proprietăţii comune în devălmăşie este organizată prin lege fiind instituit mandatul tacit reciproc, în virtutea căruia se fac acte de administrare şi folosinţă asupra bunurilor comune, fără consimţământul celuilalt soţ. Desigur se au în vedere limitările aduse actelor de dispoziţie asupra bunurilor imobile. Fiecare soţ acţionează şi în calitate de reprezentant al celuilalt.

Note bibliografice:

Capitolul IV.

POSESIA

Secţiunea I.

Noţiunea şi elementele posesiei

1. Noţiunea posesiei

Posesiunea are semnificaţie juridică pentru că este pusă realitatea aparentă în relaţie cu dreptul. Ea constă în stăpânirea de fapt asupra unui lucru corporal. Sub aspect istoric, instituţia posesiunii apare în legătură cu folosirea ogorului public (*ager publicus*). El aparţinea statului roman şi era dat în folosinţă persoanelor particulare, existând astfel o posesiune privată în folosul cetăţenilor.1**lxxxi**

Etimologia cuvântului provine din verbul latin *possidere*, care înseamnă a sta pe ceva, a stăpânii, a poseda un bun. La început, starea de fapt a posesiunii nu era ocrotită de drept. Treptat s-a simţit nevoia şi s-a impus ocrotirea posesiunii, chiar dacă posesorul nu era şi proprietarul terenului. Cuceririle Romei s-au extins, la început pe teritoriile Italiei şi mai apoi în afara hotarelor acesteia. Pământurile învinşilor au intrat în patrimoniul, statului care a permis cetăţenilor şi altor categorii de persoane să le ocupe faptic şi să le cultive în schimbul unor sume de bani. Cetăţenii şi păturile spoliate de pământ, dar care îl foloseau fără să mai fie proprietari, aveau între ei o serie de neînţelegeri şi conflicte, a căror soluţionare era dificilă pentru că nu

puteau utiliza acţiunea în revendicare, nefiind proprietari. Pentru a soluţiona conflictele între cetăţenii romani privitoare la delimitări, hotărnicii, precum şi între cetăţeni şi băştinaşi, odinioară proprietari, a apărut necesitatea unui instrument juridic, pentru apărarea posesiunii aşa-ziselor interdicte (*interdicta*). Prin mijlocirea interdictelor s-au creat şi măsuri de protecţie a posesiei în sensul respectării unor situaţii de fapt anterior existente.

Conceptul de posesiune a stat în permanenţă în preocuparea doctrinei juridice. În secolul al XIX-lea apar două mari curente: doctrina lui K. Savigny2**lxxxii**, după care posesiunea era legată într-un cerc restrâns, fără a fi o instituţie, având postulatul „*animus et corpus*, *animus domini*, *animus rem sibi habendi*, *animus possidentis*". Al doilea curent, reprezentat de doctrina lui R. Ihering3**lxxxiii**, care se abate de la acest postulat, gravitând spre o nouă definiţie, legată de scopul economic, folosinţa după destinaţie a obiectului, posesiunea fiind manifestarea exterioară a voinţei unei persoane, „*prin care această persoană aduce un nex cu sine*, *un obiect în relaţiunile sale totale sau parţiale*, *prin care acel obiect se prezintă*, *că de fapt ei îi aparţine*". Relaţia dintre persoană şi obiect înfiinţează posesiunea, prin stăpânirea acestuia.

În codul civil român posesiunea este definită de art. 1846 alin. 2: „*Posesiunea este deţinerea unui lucru sau folosirea de un drept*, *exercitată una sau alta*, *de noi înşine sau de altul în numele nostru*". În acest sens, este reluată definiţia după textul art. 2228 din Codul civil, francez: „*Posesiunea este deţinerea sau folosinţa unui lucru sau a unui drept pe care-l avem sau pe care-l exercităm prin noi înşine sau prin altul*, *care îl are sau îl exercită în numele nostru*".

În doctrina civilistă franceză şi în cea română, definiţiile date posesiei de cele două coduri au fost criticate.4**lxxxiv** Astfel, s-au adus critici definiţiei pentru folosirea terminologiei de deţinere, care juridiceşte diferă de cel de poseie şi ar fi pe cale să creeze confuzie. Mai departe, *sintagma „deţinerea unui lucru"* ar însemna deţinerea precară, însă precaristul nu este un posesor veritabil. Tot astfel, legiuitorul a greşit când a inclus în definiţia posesiei „folosirea de un drept", deoarece posesia este o simplă stare de fapt care se poate exercita chiar împotriva titularului dreptului. Nu de fiecare dată posesorul are şi un drept asupra lucrului. Atunci când posesorul este însuşi proprietarul lucrului, posesia este un atribut ai dreptului de

proprietate. Proprietatea este o stare de drept, pe când posesia este o stare de fapt. Este adevărat că în majoritatea covârşitoare a situaţiilor posesorul este una şi aceeaşi persoană cu proprietarul. Însă este tot atât de adevărat că sunt multe cazuri în care posesia unui bun este exercitată de o persoană şi proprietarul de drept este altă persoană. Prima are stăpânirea faptică a lucrului, iar a doua are dreptul abstract de proprietate.

Din interpretarea dată de doctrină textului legal, se desprinde că posesia poate fi definită ca exerciţiul unei puteri de fapt, care dă posibilitatea posesorului de a se comporta faţă de lucru ca şi când ar fi adevăratul titular ai dreptului real, căruia îi coprespunde în mod normal puterea de fapt exercitată prin acte materiale şi acte juridice.5**lxxxv**

Posesia este o stare de fapt independentă de dreptul real, ea este apărată de lege, recunoscându-i-se efecte juridice specifice. Protecţia juridică a posesiei ca stare de fapt este acordată de legiuitor fără ca titularul să fie proprietar, protecţia putând fi invocată şi împotriva proprietarului.

Apărarea posesiei ca stare de fapt are menirea de a apăra indirect şi starea de drept, probaţiunea este cu mult simplificată, pentru că posesia este vizibilă, este publică şi rezultă din elementele ei exterioare.

Justificarea ce i se poate aduce legiuitorului român asupra definiţiei pe care o dă posesiei constă în aceea că nu o priveşte ca pe o instituţie distinctă, ci o priveşte ca pe o aparenţă, adică o realitate faptică care stă în anticamera dreptului. Starea de fapt trebuie, de regulă, să fie conformă cu situaţii de fapt care au o influenţă covârşitoare asupra raporturilor sociale şi dreptul, în mod excepţional, i se aliniază.

În codul civil român noţiunea de posesie vine ca o condiţionare esenţială a uzucapiunii, rezultând aceasta din alin. 2 al art. 1846, după ce în alin. 1 fondează prescripţia pe faptul posesiei.

Posesia nu poate fi restrânsă la unul din efectele la care poate să ducă şi anume, dobândirea proprietăţii prin uzucapiune.

Ideea de principiu este că posesia reprezintă o stăpânire faptică, o realitate materială şi exterioară, o putere fizică şi recunoscută ca atare din punct de vedere juridic independent de puterea de drept care rămâne abstractă. Dacă stăpânitor este titularul dreptului

subiectiv, posesia se desprinde ca un atribut al acelei situaţii de drept – *jus possesionis*. Când posesia este o stare de fapt, fără ca titularul dreptului să se identifice cu posesorul, pentru că la baza ei stau raţiuni puternice de ordin social, legiuitorul îi recunoaşte unele efecte.

S-a considerat că noţiunea de posesie desemnează în acelaşi timp faptul generator şi dreptul generat de acel fapt, deoarece acestea sunt unite unul de altul: posesia ca stare de fapt este condiţia permanentă a dreptului derivat din ea, că faptul generator ai dreptului şi dreptul însuşi se confundă, dreptul se naşte împreună cu faptul şi dispare odată cu el. 6**lxxxvi**

2. *Elementele posesiei*. Posesia are două elemente constitutive: *corpus* şi *animus*.

2.1. *Elementul corpus*, este elementul material şi presupune contactul nemijlocit şi constă în stăpânirea materială a bunului, adică în realizarea de acte materiale de deţinere şi folosire a bunului. Printre asemenea acte sunt: păstrarea unui bun, culegerea fructelor, repararea unor părţi ale bunului (acoperişul clădirii), transformări, adăugări etc. Elementul *corpus* al posesiei se poate concretiza şi în acte juridice referitoate la acel bun: împrumut de folosinţă, închiriere, vânzare-cumpărare etc.

Este important de reţinut că stăpânirea materială a bunului se manifestă diferit de posesor, având în vedere natura fizică a bunului, în funcţie de dreptul real care se exercită. Astfel, posesia se exercită diferit pentru un imobil faţă de cea privind un bun mobil, un uzufructuar are comportamentul diferit de al unui superficiar, ea rezultând din titlul respectiv. Tot aşa, posesia servituţii se limitează la acte materiale exterioare specifice acelei servituţi. Acest element presupune exercitarea de către posesor personal, sau prin intermediul altei persoane, cum ar fi mandatarul, locatarul etc. Cel care posedă pentru altul – *corpore* alienanu are elementul corpus, bunăoară mandatarul posedă pentru mandant.

2.2. *Elementul animus*, denumit şi psihologic sau intenţionat, constă în intenţia sau voinţa celui care posedă de a exercita stăpânirea lucrului pentru sine, adică sub nume de proprietar sau în calitate de titular al altui drept real. S-a afirmat că posesorul are *animus domini* sau *animus sibi habendi*. Elementul psihologic a făcut obiectul confruntării între două teorii obiective a lui Ihering. În teoria lui Savigny, posesorul are pe plan subiectiv de ales una dintre două

atitudini, putând exercita simple acte materiale când îi lipseşte *animus domini*, sau, dimpotrivă, poate să deţină lucrul în numele său sau pentru sine, fără a se recunoaşte altuia un drept real. Se consideră că posesia depinde exclusiv de direcţia şi conţinutul intenţiei deţinătorului lucrului.

S-a considerat că genialitatea lui R. Ihering a spulberat această teorie, pentru că eliminând din conceptul posesiunii „*animus domini*", se lărgeşte cercul posesiunii şi că nu este nevoie de ele. Elementul psihologic de a poseda ca un adevărat proprietar, din care să rezulte intenţia de a poseda, este mai dificil de dovedit, ea putând să oscileze între posesor sau simplu detentor. De aceea el propune voinţa societăţii, exprimată în norme juridice, care acceptă efectele unei posesii propriu-zise numai unor raporturi care corespund intereselor generale ale statului. Dreptul obiectiv stabileşte existenţa posesiei sau detenţiei şi nu voinţa subiectivă a autorului. Dreptul privat german şi elveţian sunt puternic influenţate de concepţia lui Ihering. Abordarea pe plan subiectiv, legată de intenţia de a deţine a posesorului, aparţinând lui Savigny, a fost împărtăşită de codul civil francez şi codul civil român. 7**lxxxvii**

În dreptul nostru civil este prevăzută la art. 1854 din Cod o prezumţie legală simplă (*juris tantum*) privind existenţa intenţiei pe care o are deţinătorul lucrului de a poseda pentru sine sub nume de proprietar. Aceasta urmează posibilitatea de a înlătura dificultăţile legate de dovada elementului *animus*, prezumţia creând posibilitatea probei contrarii.

Lipsa elementului psihologic intenţional face ca cel care deţine bunul să nu aibă calitatea de posesor, plasându-l calitativ în aceea de simplu detentor precar.

2.3. *Posesia şi detenţia precară*. Între posesie şi detenţie precară există un element comun, anume exercitarea în egală măsură a stăpânirii fizice asupra lucrului, având fiecare elementul *corpus*.

Deosebirea dintre cele două noţiuni prin aceea că detentorul precar este lipsit de elementul *animus*, lipsindu-i intenţia de a se comporta ca şi titularul dreptului de proprietate sau altui drept real. Ceea ce îi lipseşte detentorului precar este *animus sibi habendi*, ceea ce îl distinge de posesor. Detenţia este definită de art. 1853 C.civil, reieşind din acest text că nu este o simplă stare de fapt, ci o situaţie juridică bine conturată. Ea are la bază dublarea stării de fapt a

elementului corpus cu un titlu rezultând dintr-un act juridic, din lege sau dintr-o hotărâre judecătorească, care este temeiul exercitării puterii fizice asupra lucrului. Au calitatea de detentori precari: locatorul, comodatarul, depozitarul, creditorul gajist cu deposedare etc, toţi aceştia deţinând bunul în baza unui titlu şi deci stăpânirea lor nu este una de fapt prin întrunirea celor două elemente constitutive ale posesiei. În această privinţă, art. 1853 C.civil prevede că actele exercitate asupra bunului altuia, sub nume precar, adică în calitate de locatori, depozitari, uzufructuari, nu constituie o posesiune sub nume de proprietar. Pentru motivul că detentorul precar posedă pentru altul, precaritatea este echivalentă cu lipsa posesiei. Detentorul precar are obligaţia restituirii bunului la încetarea raportului juridic pe care se întemeiază, astfel rezultând că el nu va putea invoca posesia utilă pentru dobândirea proprietăţii prin uzucapiune.8**lxxxviii** Prezumţia de neintervertire este prevăzută de art. 1855 C.civil şi este valabilă atâta timp cât nu a intervenit un titlu care să îi schimbe caracterul, aceasta putând avea loc numai în condiţiile art. 1858 C.civ., şi anume: a) când deţinătorul lucrului primeşte cu bună-credinţă de la o a treia persoană, alta decât adevăratul proprietar, un titlu translativ de proprietate în privinţa bunurilor ce le deţine; b) când deţinătorul neagă manifest dreptul celui de la care deţine posesiunea prin acte de rezistenţă la exerciţiul dreptului său; c) când detentorul transmite posesiunea lucrului, printr-un act cu titlu particular translativ de proprietate, unei persoane care este de bună-credinţă; d) când transmisiunea posesiunii, din partea deţinătorului la altul, se face printr-un act cu titlu universal, dacă succesorul universal este de bună-credinţă.

Textul art. 1859 C.civil susţine ipoteza, dispunând că*: „În toate cazurile când posesiunea aceluiaşi lucru trece pe rând în mai multe mâini, fiecare posesor începe, în persoana sa, o nouă posesiune, fără a distinge dacă strămutarea posesiunii s-a făcut în mod singular sau universal, lucrativ sau oneros*”. Buna conduită constă în faptul că moştenitorul nu ştia că defunctul avea calitatea de detentor precar. Soluţia este criticabilă, deoarece moştenitorul succedând în drepturile şi obligaţiile defunctului nu ar trebui să aibă mai multe drepturi decât defunctul. Dacă prin dobândirea unei succesiuni se permite transformarea detenţiei în posesie, înseamnă a conferi succesorului mai multe drepturi decât cele pe care le-a avut defunctul în viaţă şi

totodată înseamnă a conferi succesorului, universal sau cu titlu universal, o calitate, nouă, pe care, de vreme ce defunctul nu a avut-o în timpul vieţii, nu putea să o transmită.9**lxxxix**

Tot detentor precar este apreciat în practica judiciară cel care deţine bunul ca urmare a unui antecontract de vânzare-cumpărare, până în momentul perfectării actului în formă autentică.1**xc**O

2.4. *Dobândirea şi pierderea posesiei*.

2.4.1. *Dobândirea posesiei*. Posesia se dobândeşte prin întrunirea celor două elemente – *corpus* şi *animus*.

Elementul material al posesiei poate fi dobândit şi exercitat fie printr-un fapt unilateral al posesorului, când realizează posesia pentru altul, cum este cazul locatarului, depozitarului, comodatarului etc.

Cel ce se pretinde posesor este necesar să dovedească că sunt întrunite cele două elemente.

De regulă, ambele elemente trebuie exercitate de aceeaşi persoană. În privinţa elementului intenţional, trebuie să fie întrunit de persoana celui care posedă, făcând excepţie persoanele lipsite de capacitate de exerciţiu, în ce-i priveşte acest element exercitându-se prin reprezentanţii lor legali. Elementul material, poate fi exercitat şi prin reprezentant.

2.4.2. *Pierderea posesiei*. Posesia se pierde dacă unul sau ambele elemente care au dus la constituirea ei, dispar. Dacă posesorul înstrăinează sau abandonează bunul, dispar ambele elemente ale posesiei. Elementele constitutive ale posesiei pot să dispară pe rând sau deodată. Dacă lucrul a trecut în mâna unui terţ, sau dacă a pierit, elementul material nu mai este întrunit. Elementul intenţional este pierdut de posesor atunci când posesorul înstrăinează lucrul, obiect al posesiei, bunăoară la un cumpărător. Cumpărătorul, deşi a devenit proprietar, lasă lucrul mai departe în detenţia celui de la care l-a primit şi care devine astfel chiriaşul său. Această operaţiune este denumită *constitut posesor*, fiind în prezenţa ipotezei că vânzătorul devine un simplu detentor precar, el nemaiavând *animus* ci doar *corpus*.

2.4.3. *Dovada posesiei*, se face prin probarea existenţei concomitente a elementelor sale componente. Elementul material al posesiei este mai uşor de dovedit datorită caracterului său aparent. Fiind vorba de un fapt material, posesia poate fi dovedită prin orice mijloc de probă, care să contureze certitudinea stăpânirii faptice şi

efective.

Elementul psihologic, intenţional, care ţine de voinţa internă, este mai greu de dovedit. Pentru a uşura sarcina probei, legiuitorul a instituit o prezumţie legală, legând dovada acestuia de conexiunea cu existenţa şi aparenţa elementului material. Prezumţia relativă este instituită de art. 1854 C.civil, fiind permisă dovada contrară, prin care să se ajungă la concluzia că pârâtul este doar un detentor precar.

3. *Calităţile şi viciile posesiei*.

Pentru a fi valabilă, posesia, pe lângă elementele sale constitutive care semnalează împrejurarea că există, trebuie să întrunească unele calităţi. Ele sunt prevăzute de art. 1847 C.civil, fiind necesare pentru producerea efectelor juridice ale posesiei, adică pentru a face ca posesia să fi utilă. Textul legal care condiţionează posesia utilă pentru cel mai important dintre efectele sale, dobândirea dreptului de proprietate prin prescripţie achizitivă, dispune că: „*Ca să poată prescrie*, *se cere o posesie continuă*, *neîntreruptă*, *netulburată*, *publică şi sub nume de proprietar*". Pe lângă aceste calităţi, în literatura juridică şi în practica judiciară s-a apreciat că pentru a fi utilă trebuie să aibă o calitate în plus: *neechivocul*.

3.1. *Calităţile posesiei*.

Continuitatea este calitatea posesiei care presupune că faptele de stăpânire ale unui bun se realizează în mod continuu, cu regularitatea pe care o cere natura bunului. Continuitatea şi intermitenţa sunt chestiuni de fapt lăsate la aprecierea instanţelor. De exemplu continuitatea posesiei unei case de vacanţă este îndeplinită dacă este locuită în zilele libere şi perioadele de vacanţă, restul timpului sunt intermitenţe normale. Continuitatea posesiei este întotdeauna prezumată. Prezumţia instituită de art. 185 C.civil, operează în sensul că posesorul actual probează că a posedat, într-un moment dat, fiind astfel presupus că a posedat în timpul intermediar. Pentru a fi acoperită condiţia continuităţii, intermitenţele trebuie să fie anticipate sau urmate de acte de stăpânire a bunului.

Posesia trebuie să fie neîntreruptă, pentru că întreruperea este o cauză care duce la desfiinţarea posesiei. Continuitatea este atitudinea pozitivă, este opera posesorului, s-a spus în doctrină că „*discontinuitatea este o boală a posesiei*, *pe când întreruperea este moartea ei*" *1***xci***1*. Dacă continuitatea se datorează faptei posesorului, întreruperea conduce la pierderea posesiei. Întreruperea poate fi,

potrivit art. 1863 C.civil, naturală sau civilă. Este naturală când posesorul rămâne lipsit mai mult de un an de folosinţa lucrului prin intervenţia unei alte persoane, sau când bunul este declarat neprescriptibil (*ex*., *devine proprietate publică*). Întreruperea este *civilă* când posesorul este acţionat în judecată, când se formulează un act începător de executare, executarea unui titlu, sau prin recunoaşterea de către posesor a dreptului celui împotriva căruia prescrie. Întreruperea duce la pierderea posesiei, ea în realitate nu este un simplu viciu, pentru că este însăşi absenţa posesiei.

Posesia să fie netulburată este o calitate care arată că trebuie să fie paşnică şi să se desfăşoare de-a lungul existenţei sale tot în astfel de condiţii. Posesia să nu se fondeze pe acte de violenţă, art. 1851 prevăzând că *„posesia este tulburată când este fondată sau conservată prin acte de violenţă în contra sau din partea adversarului"*. Violenţa este fizică şi morală, trebuind să lipsească pe toată durata posesiei, pentru că posesia *nu poate fi nici începută şi nici conservată prin acte de violenţă*.

Posesia să fie publică, adică exercitată în văzul tuturor, fiind cunoscută de toţi cei care ar putea avea vreo legătură cu posesorul sau bunul asupra căruia se exercită. Codul civil nu conţine o reglementare pozitivă privind publicitatea posesiei, dar defineşte posesia clandestină sau nepublică la art. 1852 C.civil. Publicitatea posesiei trebuie să fie de aşa natură pentru ca proprietarul să poată afla că este îndreptată împotriva lui, nefiind obligatoriu să aibă efectiv cunoştinţă de faptul că bunul său este posedat de altă persoană. Este necesar ca posesia, pentru a fi aptă de a prescrie, să fie exercitată public pe toată durata ei. Posesia devine utilă sau încetează de a fi utilă în măsura în care devine sau încetează de a fi publică.

Posesia să fie sub nume de proprietar, însemnând prin acesta că posesorul se comportă faţă de bunul pe care îl posedă ca un adevărat proprietar. Posesorul stăpâneşte bunul pentru sine, deosebindu-se de detentorul precar, care foloseşte bunul pentru altul. Potrivit art. 1854 C.civil, posesorul este prezumat că posedă pentru sine, sub nume de proprietar, dacă nu se face dovada că posesorul a început să posede pentru altul.

Posesia să fie neechivocă. Inechivocul posesiei nu este o calitate reglementată de codul civil, autorii de specialitate considerând că este justificată neintroducerea după modelul francez, a acestei condiţii,

pentru că se confruntă cu precaritatea. Totuşi, echivocul nu se confundă cu precaritatea. Posesia este echivocă atunci când nu se ştie cu siguranţă dacă există *animus sibi habendi*. Astfel, s-a decis că succesorii nu pot uzucapa unii împotriva celorlalţi bunurile care constituie masa succesorală, deoarece folosesc, unii pentru alţii, bunurile rămase de la autorul lor şi, deci, posesia este echivocă.1**xcii**2 Este situaţia oricărei stări de indiviziune, în care actele oricărui coindivizar sunt prezumate a fi făcute şi pentru ceilalţi. În cazul echivocului, posesia există, dar este viciată. În cazul precarităţii lipseşte însăşi calitatea de posesor.

3.2. *Viciile posesiei* sunt contrare calităţilor posesiei şi au consecinţa că înlătură aptitudinea posesiei de a constitui un fapt juridic şi a produce efectele juridice ale acestuia. Ele sunt: *discontinuitatea*, *clandestinitatea*, *violenţa* şi *echivocul*, ultimul nereglementat expres de cod.

Discontinuitatea este prevăzută de art. 1848 C.civil: „*posesiunea este discontinuă când posesorul exercită în mod neregulat, adi*că cu *intermitenţe anormale*”. Discontinuitatea este viciul continuităţii.

Discontinuitatea este un viciu cu caracter *temporar* adică ea durează până când actele de stăpânire devin regulate şi normale. Este un viciu *absolut*, poate fi invocat de către orice persoană interesată să anihileze efectele posesiei. După încetarea discontinuităţii, posesia va putea renaşte, în cazul în care în persoana posesorului se vor reuni şi se vor păstra cele două elemente constitutive ale posesiei.

Violenţa este contrariul calităţii posesiei de a fi netulburată. În conformitate cu art. 1851 C.civil: „*posesia este tulburată când este fondată sau conservată prin acte de violenţă, în contra sau din partea adversarului*”. În textul corespunzător al Codului francez se face referire numai la violenţa din momentul intrării în posesie, practica instanţelor franceze a pretins, pentru a-i recunoaşte efectele, ca posesia să fie paşnică pe toată durata sa.1**xciii**3

Din lectura textului citat ar rezulta la o primă vedere că a interzice atât violenţa activă cât şi violenţa pasivă, exercitată în scop de apărare, nu este de natură a vicia posesia, pentru că este inechitabil şi injust a obliga pe cineva să suporte consecinţele dăunătoare ale unor acte şi fapte săvârşite de către o altă persoană. Doctrina a apreciat că numai violenţa activă constituie viciu al posesiei. De asemeni, nici violenţele manifestate la intervale de timp foarte mari nu alterează

calitatea posesiei, rămânând sub protecţia dreptului.1**xciv**4

Violenţa este *materială* şi *morală*. În jurisprudenţa de după anul 1989 s-a apreciat că violenţa morală constă în temerea insuflată fostului proprietar de către regimul comunist de a revendica un bun imobil. S-a reţinut că preluarea imobilelor s-a făcut abuziv şi prin obstrucţionarea proprietarului, prin măsuri de autoritate excesivă calificate ca acte de violenţă fizică şi de aceea a fost nelegitimă, pentru că ulterior s-a transformat în violenţă morală, menţinută până la schimbarea sistemului politic. Proprietarul nu a putut acţiona din impedimente rezultate ale constrângerii morale, impuse de sistemul de constrângere juridică al regimului.1**xcv**5

Violenţa reprezintă un viciu al posesiei doar în raporturile dintre posesor şi acela împotriva căruia este îndreptată, numai acesta este îndreptăţit să invoce pentru a împiedica efectele posesiei. Rezultă că violenţa este un viciu relativ, deci terţii nu o pot invoca. Având caracter temporar, încetarea violenţei face să înceapă o nouă posesie.

Clandestinitatea este viciul publicităţii posesiei. Publicitatea înseamnă că posesia bunului să fie de acel fel încât orice persoană să poată lua cunoştinţă de existenţa sa. Trebuie să existe doar posibilitatea, nefiind dobligatoriu ca proprietarul împotriva căruia se exercită să şi cunoască obligatoriu această împrejurare.

Atunci când actele de stăpânire sunt exercitate pe ascuns, şi este exclusă posibilitatea să fie cunoscută de ceilalţi, posesia nu mai este compatibilă cu scopul său şi astfel este afectată de viciul clandestinităţii. Viciul nu există dacă partea adversă putea să o cunoască însă ea nu a avut efectiv cunoştinţă de stăpânirea exercitată de altul.1**xcvi**6 Clandestinitatea este definită de art. 1852 C.civil, din interpretarea textului reieşind că are următoarele caractere juridice: a) este un viciu *relativ*, putând fi invocat numai de către cel faţă de care posesia a fost exercitată pe ascuns; b) este un viciu *temporar*, încetând de îndată ce posesia a devenit publică; c) este aplicabilă de regulă posesiei bunurilor mobile, fiind mai greu de acceptat la bunurile imobile.

Echivocul, fiind viciul inechivoului care nu este inclus printre calităţile posesiei de către art. 1847 c. civil) şi în mod esenţial se referă la elementul subiectiv, intenţia de a poseda (*animus*). Autorii prestigioşi consideră omisiunea neincluderii în art. 1847 c. civil ca fiind regretabilă, pentru că sunt circumstanţe de fapt care aruncă

îndoiala *„să spunem echivocul asupra animus-ului legal”.1* **xcvii** *7* Noţiunea a fost conturată în doctrina juridică şi în practica judiciară şi s-a concis asupra necesităţii sale. Posesia este echivocă atunci când nu se cunoaşte dacă posesorul are sau nu elementul intenţional adică *animus domini*. Acest viciu al posesiei există atunci când două sau mai multe persoane săvârşesc acte de stăpânire ale unui bun legal, fără a putea pretinde o posesie proprie distinctă.

Viciul echivocului nu trebuie confundat cu precaritatea, când se posedă pentru altul sau în baza unui titlu, el se răsfrânge asupra unuia dintre elementele sale constitutive, adică asupra intenţiei de a poseda pentru sine.

Posesia este echivocă atunci când nu se ştie precis, datorită coproprietăţii, că posesia este exercitată pentru sine sau pentru altul. Coproprietarii trebuie să facă dovada intervertirii posesiei peste cota parte care îi aparţine, altfel posesia pe care o exercită este afectată de viciul echivocului. Valoarea practică a echivocului, în situaţiile în care este îndoielnică existenţa elementului intenţional, poate fi ilustrată în următoarele cazuri: a) când mai multe persoane exercită acte de stăpânire asupra unui lucru, niciuna nu poate pretinde o posesie proprie; b) când unul dintre proprietari îndeplineşte singur actul de stăpânire asupra lucrului nu se poate şti dacă se face cu voinţa de a se comporta ca proprietar exclusiv sau coproprietar; c) situaţia celui care a convieţuit cu o persoană între timp decedată, invocă posesia bunurilor mobile rămase de la defunct.

Echivocul vine în sprijinul revendicării unor bunuri mobile sau imobile de la cel care pretinde un drept exclusiv. La imobile situaţia este mai edificatoare şi am dat mai sus exemplul coproprietăţii când unul dintre coproprietari face acte de folosinţă cu privire la întregul bun, însă nu se poate şti dacă există intenţia de a se comporta ca şi cum ar fi proprietarul întregului bun. Aceasta se poate întâmpla însă când ar face acte de rezistenţă, manifestând fals intenţia de a fi proprietar exclusiv, ignorând pe ceilalţi. Echivocul este un viciu *relativ*, el putând fi invocat numai de ceilalţi coproprietari şi *temporar*, pentru că poate deveni util când are şi elementul *animus*.

4. Efectele posesiei1**xcviii**8

4.1. Enumerare.

Posesia este o stare de fapt care nu se identifică cu dreptul, însă ea are valoare juridică şi trece în planul dreptului prin efectele sale.

Semnificaţia acestor efecte juridice este în funcţie de caracterul posesiei, de buna-credinţă sau de rea-credinţă, precum şi în funcţie de natura bunului (mobil sau imobil). Efectele generale ale posesiei sunt:

a) posesia creează o prezumţie de proprietate potrivit art. 1854 C.civil;

b) posesorul de bună-credinţă dobândeşte în proprietate fructele lucrului asupra căruia exercită posesia, potrivit art. 485 C.civil;

c) posesia prelungită în timp duce, prin uzucapiune, la dobândirea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile;

d) posesia imobiliară este apărată prin acţiunile posesorii.

Ca efecte speciale ale posesiei sunt de reţinut:

1. Posesorul de bună-credinţă poate dobândi în proprietate bunul imobil posedat, prin uzucapiune de la 10 până la 20 de ani;

2. În materia bunului mobil se aplică art. 1909 C.civil, potrivit căruia bunurile mobile se dobândesc în proprietate prin faptul posesiunii lor, fără a mai fi nevoie de vreo scurgere de timp.

4.2. Posesia creează o prezumţie de proprietate în favoarea posesorului. Potrivit prevederilor art. 1854 C.civil: „*posesorul este presupus că posedă pentru sine, sub nume de proprietar, dacă nu este probat că a început a poseda pentru altul*". Realitatea că, de cele mai multe ori, posesia ca stare de fapt este exercitată de însuşi titularul dreptului de proprietate este recunoscută de legiuitor prin instituirea prezumţiei relative de proprietate în favoarea posesorului. Aceasta înseamnă că posesorul bunului are o situaţie privilegiată în caz de litigiu, pentru că nu trebuie să aibă iniţiativa probatorie, sarcina probei revine celui care doreşte să răstoarne prezumţia creată. Poziţia posesorului este mai confortabilă în proces, el are la început rolul de a nega, un rol pasiv, care se schimbă dacă se face proba contrarie.

Prezumţia de proprietate are un caracter absolut atunci când posesia exercitată este de bună-credinţă şi priveşte bunuri mobile, în conformitate cu art. 199 C.civil. În materie de mobile, posesia este fundamentală, posesorul actual îşi va păstra bunul fiindcă posesia sa valorează titlu de proprietate. Pornind de la distincţia dintre posesia bunurilor imobile şi a celor mobile, pentru acestea din urmă posesorul actual are o prezumţie de proprietate absolută, *iuris et de iure*, care în opinia autorilor vechi nu admite proba contrară.1**xcix**9 Elementul timp prezintă importanţă dar nu şi durata lui, fiind suficient ca posesia să fie de actualitate. Raţionamentul logic care a dus la adoptarea

regulii instituite de art. 1909 C.civil constă în consideraţiunea că natura lucrurilor mobiliare implică transmisiunea lor fără a se controla caracterul şi legitimarea acestei transmisiuni prin alt semn exterior sau de publicitate, decât acela care se manifestă prin însuşi faptul posesiunii lucrului. Nu există pentru mobile un alt mijloc de publicitate mai bun decât realitatea, aceasta din urmă constând în stăpânirea efectivă a bunului.

Dovedirea relei-credinţe a posesorului face ca prezumţia de proprietate, care operează în favoarea sa, să înceteze. Şi posesia de rea-credinţă poate să producă efecte favorabile posesorului, în sensul că poate dobândi dreptul de proprietate asupra unui bun imobil prin prescripţia de 30 de ani. În privinţa bunurilor care fac parte din proprietatea publică, nu operează prezumţia de proprietate împotriva statului sau a unităţii administrativ-teritoriale (art. 135 alin. 4 din Constituţie, Legea nr. 213, art. 6).

*4.3. Posesorul de bună-credinţă al unui bun frugifer dobândeşte proprietatea bunului pe care îl posedă.2***c***0* Fructele sunt produsele periodice ale unui bun, prin a căror obţinere şi percepere nu se alterează sau consumă substanţa bunului respectiv. Fructele pot fi: naturale, industriale, civile. Sunt fructe ale bunurilor: recoltele, chiriile, dobânzile, sporul animalelor, redevenţele pentru concesionări, dobânzile, depunerile CEC. Spre deosebire de fructe, *productele* sunt produse ale bunului, cele care nu au caracter periodic, iar culegerea lor reduce valoarea economică, reduce însăşi substanţa bunului. Exemplu de producte: tăierea lemnelor din pădure, piatra dintr-o carieră. Productele se cuvin întotdeauna proprietarului, indiferent că posesorul este de bună – sau de rea-credinţă.

Fructele naturale sunt acelea pe care lucrurile le produc în mod spontan şi fără niciun efort din partea omului, cum sunt roadele livezilor, ierburile, recoltele naturale etc (art. 522 C.civil).

Fructele industriale sunt acelea care impun un efort din partea omului aplicat asupra elementului natural, având la origine activitatea umană asupra elementelor naturii, cum ar fi: obţinerea cerealelor din cultivarea pământului, prepararea vinului din struguri etc (art. 522 C.civil).

Fructele civile sunt veniturile echivalate băneşte pe care le produce un bun, cum sunt dobânzile pentru sumele depuse la CEC şi la bănci, chiria pentru un imobil, redevenţa pentru o concesionare (art.

523 C.civil).

Culegerea fructelor este un drept al proprietarului conţinut de acel element al atributelor de folosinţă care intră în alcătuirea conţinutului juridic ai dreptului de proprietate. De la această regulă legiuitorul a instituit o excepţie. Astfel, art. 485 C.civil prevede că posesorul de bună-credinţă dobândeşte în proprietate fructele produse de bunul pe care-l posedă. Posesorul este de bună-credinţă când posedă ca proprietar în puterea unui titlu translativ de proprietate, ale cărei vicii nu-i sunt cunoscute şi încetează de a mai fi de bună-credinţă din momentul când aceste vicii îi sunt cunoscute.

Buna-credinţă o poate avea posesorul, că este proprietarul bunului pe care-l posedă fără să aibă un titlu. De exemplu: cumpărătorul unui bun succesoral cumpărat de la un succesor este de bună credinţă, dacă are convingerea că a dobândit bunul de la adevăratul proprietar.

Pentru ca să perceapă fructele este deci esenţial ca posesorul să aibă convingerea fermă că are un titlu care-l îndreptăţeşte să culeagă fructele.

Componentele bunei-credinţe sunt arătate de art. 486 C.civil şi cele sunt: existenţa titlului şi necunoaşterea de către dobânditorul bunului frugifer a viciilor acestuia.

Buna-credinţă nu trebuie dovedită de către posesor, aceasta rezultând din art. 1899 al. 2 C.civil, potrivit căruia: „*buna credinţă se prezumă întotdeauna şi sarcina probei cade asupra celui ce alege reaua-credinţă*".

Modul de dobândire a fructelor operează prin percepere, adică prin culegerea lor, indiferent de felul fructelor. Perceperea se produce la un anumit moment, după natura bunului. Potrivit cu această regulă, înseamnă că fructele civile se consideră dobândite în proprietate numai în măsura în care au fost percepute.

Momentul bunei-credinţe trebuie să existe în momentul culegerii fructelor. Momentul încetării este o chestiune de fapt lăsată la aprecierea instanţei din probele administrate. Dacă posesorul este notificat, sau este chemat în judecată, odată cu primirea notificării, sau a citaţiei, buna sa credinţă încetează. Toate fructele percepute după această dată urmează să fie restituite titularului dreptului, odată cu bunul care le-a produs. Fructele care nu au fost percepute se cuvin proprietarului. Orice percepere anormală anticipată nu scuteşte pe

posesor de restituirea fructelor.

Momentul perceperii este foarte important. Chiar dacă erau ajunse la scadenţă, în măsura în care nu au fost efectiv percepute fructele nu vor fi considerate ca dobândite de posesorul de bună-credinţă.

Justificarea dobândirii fructelor de către posesorul de bună-credinţă îşi găseşte fundamentul în considerente de echitate. Ar fi cu totul neechitabil să fie obligat posesorul să înapoieze fructele percepute cu bună-credinţă, pentru că ar fi pentru el o sarcină prea oneroasă, mai ales atunci când posesia este de durată.

Fac excepţie şi drept urmare nu pot fi dobândite fructele de către posesorul de bună credinţă ale unui bun care face obiectul proprietăţii publice. Sunt dispoziţii legale exprese care reglementează diferit problema restituirii fructelor. Astfel, art. 762 C.civ. prevede că lucrurile supuse raportului se datorează din ziua deschiderii succesiunii, iar art. 854 C.civil dispune că donatarul va restitui fructele porţiunii ce trece peste partea disponibilă, din momentul morţii donatorului.2**ci**1

Posesorul este de rea-credinţă atunci când cunoaşte viciile dobândirii sale. Acesta nu are dreptul să culeagă fructele, el trebuie să restituie toate fructele naturale, civile şi industriale, atât pe cele percepute din momentul localizării relei credinţe cât şi cele pe care le-a perceput fără să-şi dea seama.

Proprietarul nu poate să se îmbogăţească fără justă cauză şi ca atare el este obligat să-l despăgubească pe posesor în privinţa tuturor cheltuielilor necesare şi utile pe care le-a făcut cu lucrul şi pentru perceperea fructelor, în condiţiile art. 484 C.civil. Mai mult de atât, până la plata acestor cheltuieli, posesorul de rea-credinţă are un drept de retenţie asupra fructelor, până la limita valorii creanţei sale.

4.4. Protejarea posesiei prin acţiunile posesorii. Acţiunile posesorii sunt definite în doctrină ca fiind acele acţiuni aflate la îndemâna posesorului, care adresate justiţiei au menirea de a apăra posesia – ca stare de fapt – împotriva oricăror tulburări sau să-şi redobândească posesia, atunci când ea a fost pierdută. 2**cii**2

Acţiunile posesorii au deci ca scop restabilirea situaţiei de fapt care exista anterior tulburării sau deposedării. Specificul acţiunii posesorii este că se apără starea de fapt, fără să se pună în discuţie dreptul asupra lucrului. Practica judiciară este constatată în sensul că

posesorul poate intenta acţiune posesorie şi împotriva adevăratului proprietar, fiind relevant doar faptul tulburării în sine.

Acţiunile posesorii au anumite particularităţi:

a) *calea acţiunii posesorii* poate fi folosită numai pentru apărarea posesiunii asupra bunurilor imobile. Ea nu poate fi folosită asupra bunurilor mobile, deoarece, potrivit art. 1909 C.civil, posesorul este prezumat a fi proprietar;

b) *acţiunile posesorii* urmăresc apărarea simplului fapt al voinţei, al stăpânirii materiale a bunului, dublată de voinţa dreptului asupra bunului;

c) *acţiunile posesorii* au la îndemână o procedură specială prevăzută de art. 674 – 676 C.pr. civ., caracterizată prin celeritate şi mai simplificată sub aspect probator. 2**ciii**

4.4.1. *Clasificarea acţiunilor posesorii*. Pornind de la prevederile art. 674 C.pr. civilă, acţiunile posesorii sunt de două feluri:

a) *acţiunea posesorie în complângere* (*complenda*), denumită şi acţiune posesorie generală, menită să apere posesia în caz de tulburare obişnuită, de încălcare a ei de către pârât;

b) *acţiunea posesorie în reintegrarea* (*reintegranda*), prin care reclamantul solicită restabilirea situaţiei anterioare, în cazul în care a intervenit o deposedare sau tulburare cu violenţă.

Această clarificare are la bază circumstanţele de fapt care stau la baza exercitării acţiunii posesorii, în act de tulburare şi respectiv de deposedare.

4.4.2. *Condiţiile de exercitare şi admisibilitate a acţiunilor posesorii*.

Pentru exercitarea *acţiunii posesorii în complângere*, art. 674 C.pr. civilă cere întrunirea cumulativă a următoarelor trei condiţii:

a) să nu fi trecut mai mult de un an de la tulburare sau deposedare;

b) reclamantul să fi posedat bunul imobil cel puţin un an, înainte de tulburare sau deposedare;

c) posesia reclamantului să fie o posesie utilă, adică să îndeplinească calităţile posesiei cerute de art. 1846 şi 1847 C.civil.

În condiţiile art. 676 C.pr. civilă, acţiunea posesorie poate fi utilizată şi de un detentor precar. Astfel, s-a stabilit că acţiunile posesorii pot fi formulate şi de cel care deţine lucrul în interesul său propriu, dar în temeiul unui contract cu posesorul, afară de cazul dacă

tulburător al posesiei este cel pentru care deţine.

În legătură cu prima condiţie, tulburarea sau deposedarea poate să fie săvârşită prin acte materiale (*tulburare de fapt*), fie prin acte întemeiate pe o pretenţie juridică (*tulburare de drept*), exercitate împotriva posesorului reclamant.

Tulburarea de fapt rezultă aşadar din acte materiale, fapte săvârşite cu intenţia de a tăgădui, prin acţiuni exterioare, posesia titularului (mutarea unui gard, ocuparea unei suprafeţe de teren etc).

Faptele materiale care nu sunt făcute cu scopul de a se împotrivi faptului posesiei, cum ar fi culegerea fructelor, smulgerea unor plante dau dreptul la cereri în despăgubiri şi nu la acţiuni posesorii.

Tulburarea de drept, dacă rezultă dintr-un act juridic care încalcă posesia sau folosinţa paşnică a titularului, spre exemplu: notificarea făcută locatorului să plătească pentru viitor chiria celui care a făcut notificarea şi nu proprietarului cu care locatarul a încheiat contractul şi nu proprietarului cu care locatarul a încheiat contractul de locaţiune; punerea în posesie a unui terţ prin executorul judecătoresc în baza ordonanţei de adjudecare a bunului până atunci aflat în deţinerea posesorului etc.

Tulburarea sau deposedarea trebuie să fie făcute cu intenţia de a aduce atingere sau de a zădărnici posesiunea liniştită a bunului, de a se împotrivi faptului posesiunii. Acţiunea trebuie exercitată în termen de cel mult un an de la data tulburării sau deposedării, în caz contrar cererea va fi respinsă ca tardivă.

A doua condiţie constă în aceea că reclamantul să probeze că a posedat cel puţin un an înainte de tulburare sau deposedare. Posesia exercitată în acest interval asupra bunului, în condiţiile legii, să fi fost realizată de posesor singur sau prin unirea posesiei sale cu aceea a antecesorului său. În caz contrar, se apreciază că posesia nu se justifică. Reclamantul va trebui să facă dovada unor fapte şi împrejurări caracteristice, din care să se poată trage concluzia continuităţii posesiei, continuitatea prezumându-se. Pârâtul va putea face dovada contrară, adică discontinuitatea posesiei.

A treia condiţie a acţiunii posesorii în complângere, aceea ca să îndeplinească condiţiile prevăzute de art. 1846 şi 1847 C.civil, constă în aceea că posesia trebuie să fie continuă, neîntreruptă, netulburată, publică şi sub nume de proprietar.

Acţiunea posesorie specială în reintegrare intervine pentru

apărarea posesiei, atunci când deposedarea sau tulburarea s-a produs prin violenţă. Violenţa nu poate avea nicio justificare în drept. Împotriva tulburării prin violenţă este apărat nu numai posesorul de bună credinţă, dar şi cel de rea-credinţă, prima măsură care trebuie să fie luată fiind aceea a restabilirii situaţiei anterioare actelor de violenţă. Nu se cere ca posesia să fi avut o anumită durată înainte, sau să fi fost utilă. Aprecierea existenţei şi intensităţii violenţei se face de către instanţa de judecată, în funcţie de circumstanţele cauzei deduse judecăţii. Violenţa poate fi materială sau morală. Se exercită prin loviri, insulte, inspiraţia temerii etc.

La acţiunea posesorie în reintegrare se cere să fie îndeplinită doar o singură condiţie, şi anume aceea de a nu fi trecut un an de la tulburare sau deposedare (art. 674 alin. 2 C.pr. civ.).

Note bibliografice:

Capitolul V.

DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI
DE PROPRIETATE

Secţiunea I.

1. *Noţiuni generale*. S-a constatat la analiza dreptului de proprietate că proprietatea este dreptul cel mai complet asupra unui bun, deoarece conferă atributele *usus*, *fructus* şi *abusus*. Prerogativele juridice ale dreptului de proprietate – posesia, folosinţa şi dispoziţia – titularul le poate exercita în plenitudinea lor. Atributele sunt opozabile tuturor.

Spre deosebire de proprietate, sunt drepturi reale care nu exclud posibilitatea ca unele prerogative ale dreptului de proprietate să fie exercitate de un alt titular. Acestea sunt drepturi care se pot exercita asupra unui lucru a cărui proprietate aparţine altei persoane: *jure în realiena*. Prin separarea unor atribute, se formează drepturi reale distincte, care poartă denumirea de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

*Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt acele drepturi reale principale, derivate asupra bunurilor altuia, opozabile tuturor, inclusiv proprietarului, care se constituie sau se dobândesc prin desprinderea ori limitarea unor atribute din conţinut juridic ai dreptului de proprietate.1***civ**

În cazul dezmembrămintelor dreptului de proprietate are loc disocierea dintre atributele dreptului de proprietate, ele fiind

împărţite între titulari diferiţi. Indiferent de natura dezmembrământului, dreptul de dispoziţie aparţine totdeauna proprietarului. Dispoziţia este unica prerogativă care îl indică pe titularul dreptului de proprietate, pentru că a înstrăinat în mâinile altuia, ceea ce duce automat la pierderea dreptului de proprietate. Curtea Constituţională a întărit importanţa dreptului de dispoziţie, statuând protecţia specială a acesteia.2**cv**

Fiind drepturi reale, dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt opozabile *erga omnes*, inclusiv proprietate care le-a constituit, sau a cărei limitare a atributelor în favoarea unor terţi este obligat să le accepte (ex. cazul servituţilor).

În literatura juridică s-a susţinut că dezmembrămintele se pot constitui numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată. Dreptul de proprietate publică fiind inalienabil în totalitatea atributelor sale, nu este susceptibil constitutiv unor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate. 3**cvi**

2. *Enumerare*. Dreptul civil român cunoaşte următoarele dezmembrăminte ale proprietăţii:

a. dreptul de uzufruct;

b. dreptul de uz;

c. dreptul de abitaţie;

d. dreptul de servitute;

e. dreptul de superficie.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate pot lua naştere prin mai multe moduri, dintre care mai importante sunt:

a) – prin voinţa omului exprimată prin acte *intervivos* (convenţii) sau *mortis causa* (testament);

b) – prin uzucapiune;

c) – prin destinaţia proprietarului;

d) – prin act administrativ emis de autoritatea competentă;

e) – prin lege.

Secţiunea II.

Dreptul de uzufruct.

1. *Noţiunea dreptului de proprietate*. *Dreptul de uzufruct este definit în doctrină ca fiind acel drept real principal, esenţialmente temporar, care conferă titularului său numit uzufructuar, dreptul de a exercita asupra bunului sau bunurilor altuia atributele posesiei şi folosinţei, cu obligaţia de a le conserva substanţa şi de a le restitui*

proprietarului la încetarea dreptului de uzufruct. *4***cvii**Această definiţie rezultă din prerogativele art. 517 C.civil. Textul legal pune în relief două din caracterele principale ale uzufructului, anume că este un *jus în realiena*, fără să poată conferi facultatea de a dispune de lucru. În doctrina veche, textul art. 517 din C.civil este considerat incomplet, pentru că poate crea confuzia cu alte drepturi de folosinţă asupra unui lucru străin, cum ar fi cel al locatorului (chiriaş sau arendaş), acesta la rândul bucurându-se de un drept asupra unui lucru străin, cu îndatorirea de a-i păstra substanţa.5**cviii** Legea a omis să indice în disciplina uzufructuarului *că este un drept real de folosinţă*, spre deosebire de cel al chiriaşului sau arendaşului care este un drept de creanţă.

În textul art. 517 C.civil, este inserată prevederea că uzufructuarul are dreptul de a se bucura de bunul care alcătuieşte obiect al uzufructului „*întocmai ca însuşi proprietarul*", ceea ce a fost criticat în literatura juridică. Aceasta pentru simplul motiv că uzufructuarul nu are decât posesia şi folosinţa bunului, pe când proprietarul are în plus şi dreptul de dispoziţie. Uzufructuarul nu poate dispune de bun prin acte de înstrăinare sau distrugându-i substanţa. El este dator să conserve substanţa bunului (*salva erum substantia*), reieşind voinţa legiuitorului de a impune titularului dreptului de uzufruct că îi revine obligaţia să menţină destinaţia pe care proprietatea a dat-o lucrului.

Din definiţia dată de textul legal arătat uzufructului, lipseşte şi o altă caracteristică, care este de esenţa lui, şi anume că uzufructul este un drept vremelnic, temporar, durata lui maximă fiind durata vieţii beneficiarului, iar la persoanele juridice cel mult 30 de ani.

2. *Caracterele juridice ale dreptului de uzufruct*. Din textul legal al art.517 C.civil, definiţia dată uzufructului şi din analiza doctrinei juridice se desprind următoarele caractere juridice ale uzufructului:

a) *Uzufructul este un drept real asupra bunului altuia*, care se bucură de opozabilitate întocmai ca şi dreptul de proprietate, mai mult decât atât, poate fi opus chiar şi nudului proprietar. Această caracteristică desemnează dreptul uzufructuarului de folosinţă asupra bunului altuia şi dreptul de a culege fructele pe care le dă acel bun, potrivit naturii şi destinaţiei ce le are.

b) *Uzufructul este un drept esenţialmente temporar* (*vremelnic*). Dacă titularul său este o persoană fizică, el poate fi cel mult viager;

dacă titularul este o persoană juridică, durata lui în timp nu poate depăşi 30 de ani. Dacă el este consimţit în favoarea a două sau mai multe persoane, după decesul uneia dintre ele, cealaltă persoană păstrează dreptul asupra întregului bun în continuare, până la sfârşitul vieţii. La persoanele juridice, chiar dacă s-a prevăzut o durată mai mare, după 30 de ani încetează de drept.

c) *Uzufructul poate fi mobiliar sau imobiliar*, după cum este constituit asupra bunurilor mobile sau imobile (art.520 C.civil).

d) *Uzufructul este un drept incesibil*, adică nu poate fi transmis de titular, nici prin acte juridice nici prin fapte juridice, nici între vii şi nici pentru cauză de moarte. Cu toate că uzufructul este netransmisibil, el are posibilitatea de a ceda beneficiul (emolumentul) uzufructului; respectiv avantajele economice pe care aceste drept i le conferă potrivit art.534 C. civil. Dobânditorul acestui avantaj economic nu devine titular ai dreptului real de uzufruct, el se foloseşte de bun cu titlu de drept personal. În practica judiciară s-a decis că uzufructuarul poate închiria bunul care face obiect al uzufructului, pentru că se transmite un drept de folosinţă temporară asupra bunului.6**cix** Fiind un drept viager se stinge la moartea titularului şi ca atare nu se poate transmite succesorilor defunctului prin moştenire legală sau prin testament.

3. *Conţinutul şi importanţa uzufructului*. Din definiţia dată că uzufructul constă în faptul că atributele posesie şi folosinţă aparţin uzufructuarului, ceea ce şi constituie conţinutul juridic ai dreptului de uzufruct, proprietarul rămâne doar cu atributul de dispoziţie juridică, proprietatea sa fiind astfel lipsită de întregimea atributelor sale. Aceasta se numeşte *nudă proprietate*, iar proprietarul devine *nud proprietar*, în sensul că are la îndemână doar dispoziţia juridică. Din unirea uzufructului cu nuda proprietate se obţine deplina proprietate.

Ca importanţă, uzufructul este un bun mijloc de a da cuiva folosinţa completă a unui lucru, care rămâne pe mai departe în proprietatea titularului dreptului de proprietate. Proprietarul nutreşte speranţa reală că la un moment dat proprietatea sa va deveni deplină, pentru că uzufructul are un caracter temporar. Uzufructul este un mijloc economic de a obţine avantaje pentru proprietar, la fel şi pentru uzufructuar, prin funcţionalitatea economică şi socială pe care o are.

Uzufructul poate avea şi dezavantaje. Fiind un drept temporar, adeseori, se urmăreşte obţinerea unor avantaje, exploatându-se bunul

la maxim, supunându-l astfel uzurii rapide. Abuzurile de folosinţă în cadrul exercitării uzufructului, sunt întâlnite mai des la pământuri şi plantaţii, cu o frecvenţă mai redusă la clădiri.

4. Obiectul dreptului de uzufruct.

Potrivit prevederilor art.520 C.civil *„Uzufructul se poate constitui pe tot felul de bunuri, mobile şi imobile"*. Aceasta înseamnă că uzufructul poate avea ca obiect tot felul de bunuri mobile, imobile, corporale şi încorporale, fungibile şi nefungibile. Uzufructul se poate constitui asupra unui lucru sau asupra unui drept. Tot astfel, poate avea ca obiect o universalitate. Deci uzufruct va fi, după caz, uzufruct universal sau cu titlu universal, precum şi asupra unui bun determinat, când avem de a face cu un uzufruct cu titlu particular.

De regulă, uzufructul are ca obiect bunuri neconsumptibile pentru că are obligaţia de a lăsa neatinsă substanţa bunului. Cu toate acestea, se admite, ca uzufructul să se poată constitui şi cu privire la lucruri consumptibile, caz în care uzufructuarul are obligaţia de a înapoia în aceeaşi cantitate, calitate şi valoare cu cele primite. Constatăm că de astă dată în realitate prin consumarea lucrului, obiect al uzufructului se transmite proprietatea lui corelativ cu obligaţia de restituire. Uzufructul asupra unor lucruri consumptibile poartă denumirea de quasi-uzufruct. Acesta este reglementat de art.526 C.civil, care dă dreptul de a dispune de lucrurile consumptibile, despre care s-a remarcat în literatura juridică că nu se stabileşte niciodată în mod exclusiv şi izolat. *„Quasi-uzufructul lucrurilor consumptibile este totdeauna accesoriul unui uzufruct mai larg stabilit asupra unor sume de bunuri, printre care se află şi lucruri consumptibile, cum este cazul unei succesiuni care cuprinde bani, grâne, roade*, etc". *7***cx**

Dacă uzufructul se poate constitui asupra oricărui lucru, cu condiţia ca el să se afle în circuitul civil, el se poate constitui şi asupra unui drept (drept de proprietate intelectuală, artistică, industrială) şi chiar asupra unui fond de comerţ în toate componentele pe care acesta le presupune. Fondul de comerţ este privit ca un tot care îşi păstrează entitatea, oricâte modificări ar surveni, pentru că bunurile şi valorile sunt înlocuite cu altele, cele noi luând locul celor înstrăinate, în virtutea subrogaţiunii reale ca funcţie a unui patrimoniu.

5. Modurile de dobândire a uzufructului. Potrivit art.518 C.civil: *„Uzufructul se stabileşte prin lege sau prin voinţa omului"*. Prin abrogarea art.285, 338, 648 şi 1242 C.civil, care reglementau cazurile

de uzufruct legal, prima teză a art.518 C.civil a devenit fără corespondent şi deci neaplicabilă. Aşadar în prezent dreptul de uzufruct se poate constitui prin voinţa omului – contract sau testament, la care se adaugă uzucapiunea.

Dobândirea uzufructului prin convenţie se poate realiza în mod *direct* şi în mod *indirect*. Prin această formă proprietarul transmite cele două atribute care compun uzufructul şi păstrează pentru sine nuda proprietate, când constituirea uzufructului este directă. Tot o constituire *directă* este şi atunci când proprietarul transmite nuda proprietate la o persoană şi celelalte două atribute (posesia şi folosinţa) la altă persoană.

Constituirea *indirectă* este atunci când proprietarul înstrăinează nuda proprietate şi reţine pentru sine atributele posesie şi folosinţă devenind uzufructuar.

În practica judiciară s-a statuat că uzufructul fiind un drept real de folosinţă asupra unui bun aparţinând altuia, când bunul este un imobil este necesar ca actul translativ de proprietate să fie supus înscrierii în mijlocul de publicitate pentru a fi opozabil faţă de terţi.8**cxi** Între părţile contractante trebuie să facem deosebire între regimul juridic moştenit de Codul civil şi cel existent în regimul de carte funciară potrivit Decr-Lege nr. 115/1938.

În regimul de carte funciară supus regimului Decr-Lege nr. 115/1938, există consacrată regula potrivit căreia drepturile reale imobiliare iau naştere, se modifică, se strămută sau se sting numai de la data înscrierii lor, atât între părţi, cât şi faţă de terţi (art.17 şi 18). În Codul civil (art.971 şi 1295) convenţia are efecte translative de proprietate, dreptul este astfel constituit chiar dacă încheierea convenţiilor nu este urmată de înscrierea dreptului real dobândit în mijlocul de publicitate.

În prezent, este în vigoare Legea nr. 7/1996, care a introdus în sistemul noilor cărţi funciare regula că, convenţia continuă să aibă efecte translative sau constitutive de drepturi reale, ceea ce înseamnă că înscrierea în cartea funciară nu interesează raporturile dintre părţi, ci numai efectele actului faţă de terţi. Părţile nu pot invoca între ele lipsa înscrierii în cartea funciară.

Atunci când uzufructul se constituie asupra unui teren, prin act juridic, acesta trebuie să se perfecteze în forma înscrisului autentic (art.2 din Legea nr. 54/1998, privind circulaţia juridică a terenurilor).

Uzufructul se poate dobândi prin testament, care este frecvent întâlnit în materie de stabilire a acestui drept real. Legatul de uzufruct asigură uzufructuarului un beneficiu fără însă a prejudicia în mod definitiv pe moştenitorii legali. Aceştia având calitatea de nuzi proprietari vor deveni proprietari deplini după ce uzufructuarul va înceta din viaţă.

Uzufructul poate fi dobândit şi prin partaj voluntar, care în realitate este o constituire prin act juridic. Copartajanţii se înţeleg între ei ca unul să preia uzufructul şi altul nuda proprietate.

În fine se consideră că uzufructul poate fi dobândit şi prin uzucapiune şi posesie de bună credinţă, cu respectarea regulilor care vor fi analizate la acest mod de dobândire în capitolul următor. Importanţa practică a dobândirii uzufructului prin uzucapiune este nesemnificativă, deoarece posesia utilă duce la dobândirea deplinei proprietăţi.

6. Drepturile şi obligaţiile uzufructuarului.

6.1. Drepturile uzufructuarului, constau în obţinerea posesiei lucrului care face obiect al uzufructului.

a) *Uzufructuarul are dreptul să ceară predarea în folosinţă* a bunului care formează obiect al uzufructului. Dacă proprietarul se opune la predare, uzufructuarul poate exercita acţiunea confesorie împotriva nudului proprietar sau a succesorilor acestuia, în ultimă ipoteză dacă uzufructul s-a constituit prin testament. Dacă uzufructul s-a constituit prin convenţie, uzufructuarul va putea obţine predarea bunului având la îndemână acţiunea personală născută din contract.

b) *Uzufructuarul are dreptul de a se folosi* de lucru şi de a-i culege fructele în cursul uzufructului conform art.521 C.civil. Uzufructuarul are în genere toate drepturile de care se poate folosi proprietarul, pentru nevoi şi interese personale. Astfel potrivit art.526 C.civil *„el se foloseşte de drepturile de servitute şi în genere de toate drepturile de care se poate folosi proprietarul…"* Acest drept este în corelaţie cu obligaţia de a conserva substanţa bunului, cea ce reprezintă în realitate o limitare deoarece uzufructuarul nu poate să dea lucrurilor altă destinaţie decât aceea dată de proprietar, pentru că el nu poate avea drepturi mai largi decât proprietarul. Trebuie avut în vedere că proprietarul are dreptul să dea o exploatare deosebită lucrului, mergând până acolo ca să-l degradeze sau chiar să-l distrugă, ceea ce uzufructuarul nu poate să facă. Folosinţa bunului exercitată de

el trebuie să fie mai raţională şi în conformitate cu destinaţia şi utilitatea bunului, pe care însă adevăratul proprietar când îşi exercită drepturile sale poate să le schimbe.

Uzufructuarul trebuie să conserve substanţa bunului, cu excepţia quasi-uzufructului, privind lucruri consumptibile, unde îi revine obligaţia de a înlocui lucrurile consumate.

Uzufructuarul are dreptul să perceapă fructele şi veniturile lucrului şi să şi le însuşească fără nicio obligaţie de a da socoteală nudului proprietar. Acest drept se întinde asupra fructelor (naturale, industriale, civile) şi se naşte din momentul constituirii uzufructului, cu excepţia cazului când uzufructul a fost dobândit prin testament, când dreptul de a culege fructele are loc în temeiul art.890 şi 899 C.civil, când s-a introdus cerere în justiţie sau moştenitorul a consimţit de bunăvoie să execute legatul. De aici rezultă că fructele legatului se cuvin uzufructuarului ulterior morţii testatorului când are loc naşterea dreptului de uzufruct.

Fructele naturale şi industriale se dobândesc prin percepere, adică prin culegerea lor. Ele rămân uzufructuarului din clipa în care a intrat în posesia lor. Fructele trebuie să ajungă la maturitate şi să fie despărţite de bunul care le produce. În acest sens, art.524 C.civil, prevede că fructele naturale şi industriale culese în momentul când se constituie uzufructul sunt ale uzufructuarului, iar cele neculese la data stingerii uzufructului se cuvin proprietarului.

În temeiul dreptului de folosinţă uzufructuarul va putea face, de asemenea, acte de conservare şi de administrare.

c) *Uzufructuarul are dreptul de a ceda beneficiul dreptului său de uzufruct*. El poate ceda beneficiul dreptului său dar rămâne mai departe titular al derptului şi răspunde faţă de proprietar. El poate ceda emolumentul, în temeiul unui contract de locaţiune sau de arendă cu un terţ, care nu se confundă cu dreptul de uzufruct care nu este cesibil.

Cesiunea beneficiului uzufructului poate fi făcută cu titlu oneros sau cu titlu gratuit. De asemenea, el poate constitui asupra uzufructului său un alt drept de uzufruct.

Cesiunea beneficiului (emolumentului) nu schimbă situaţia raportului juridic de uzufruct existent, pentru că dreptul de uzufruct propriu-zis este acelaşi, neputând fi înstrăinat. Consecinţele care rezultă din această constatare constau în aceea că părţile raportului

juridic sunt aceleaşi – uzufructuarul şi nudul proprietar –, primul ca titular ai dreptului de uzufruct rămâne responsabil faţă de cel de-al doilea, în fine, stingerea uzufructului are ca efect automat şi stingerea dreptului cesionarului.

d) *Uzufructuarul are dreptul de a ipoteca dreptul său*, dacă obiectul uzufructului îl constituie un bun imobil. Dacă obiect al uzufructului este un bun sau bunuri mobile, uzufructuarul poate constitui gaj. La întrebarea dacă se pot constitui ambele forme de gaj – cu deposedare s-au fără deposedare –, răspunsul pentru care opinăm poate fi dedus din regimul juridic instituit de art.1909 C.civil privind bunurile mobile. Răspunsul pe care îl apreciem corect este că se poate constitui numai gaj fără deposedare, altminteri ar fi atins, însuşi dreptul.

Asupra fructelor şi asupra quasi-uzufructului se poate constitui drept de gaj, după ce acestea se află în posesia uzufructuarului fără nicio distincţie.

6.2. *Obligaţiile uzufructuarului*.

a) *Înainte de intrarea în folosinţă* uzufructuarul are obligaţia de a proceda la inventarierea bunurilor mobile şi la constatarea stării materiale în care se află imobilele. Pentru garantarea exercitării uzufructului în bune condiţiuni se poate proceda la darea unei cauţiuni, conform art.541 C.civil, adică să aducă un garant, care se obligă să răspundă cu patrimoniul său în cazul insolvabilităţii uzufructuarului. Inventarierea este operaţiunea prin care se constată cantitatea şi natura bunurilor mobile supuse uzufructului, fără să fie obligatorie şi evaluarea acestor bunuri. Inventarul mobilelor şi constatarea stării bunurilor imobile se consemnează într-un proces-verbal, care poate fi făcut în formă autentică sau sub semnătură privată, cu scopul de a constitui mijloc de probă pentru predarea bunurilor spre folosinţă.

b) *În timpul exercitării dreptului de uzufruct*, uzufructuarul are mai multe obligaţii: de a se folosi de lucru ca un bun proprietar; obligaţia de a aduce la cunoştinţa nudului proprietar orice încălcări sau uzurpări ale dreptului acestuia; obligaţia de a suporta anumite cheltuieli şi sarcini ale lucrului; obligaţia de a respecta şi continua modul de folosinţă stabilit de proprietar.

c) *Obligaţiile uzufructuarului în momentul stingerii uzufructului*. Obligaţiile principale sunt: să restituie lucrul primit în folosinţă; dacă uzufructul a avut ca obiect lucruri consumptibile, uzufructuarul va

trebui să restituie lucruri de aceeaşi cantitate, calitate şi valoare sau echivalentul în bani. Dacă uzufructul este viager şi s-a stins prin decesul uzufructuarului atunci restituirea lucrurilor primite în folosinţă se va face de către moştenitorii uzufructuarului. Restituirea se face în natură şi în starea în care lucrul se găsea la data naşterii uzufructului. Atunci când bunurile au pierit dintr-un caz fortuit, uzufructuarul va fi absolvit de obligaţia de restituire, riscul pieirii fiind suportat de proprietar, potrivit art.1156 C.civil. Dacă este vorba de bunuri consumptibile, uzufructuarul nu va fi absolvit de obligaţia de restituire dacă lucrurile au dispărut dintr-un caz fortuit, pentru că el a devenit proprietar în momentul naşterii uzufructului, situaţie în care el va suporta riscul pieirii fortuite a bunului.

7. Drepturile şi obligaţiile nudului proprietar.

7.1. Drepturile nudului proprietar sunt cele care rezultă din exercitarea atributului dispoziţiei:

a) dreptul de a înstrăina nuda proprietate, însă dobânditorul subsecvent rămâne obligat să respecte uzufructul constituit, care este un drept real;

b) dreptul de a greva nuda proprietate cu ipotecă, de a constitui o servitute, fără ca prin aceasta să-l împiedice pe uzufructuar în exercitarea dreptului său;

c) dreptul de a culege productele bunului, fructele se cuvin uzufructuarului;

d) dacă bunul care formează obiectul uzufructului este expropriat, pentru că şi dreptul de uzufruct este expropriabil, despăgubirea acordată va fi împărţită între nudul proprietar şi uzufructuar. Soluţia se desprinde din art.26 al Legii nr. 33/1994 şi este semnalată în literatura juridică.

e) dreptul de a exercita toate acţiunile în justiţie prin care se apără dreptul său de proprietate, fără ca pri aceasta să se aducă atingere drepturilor uzufructuarului. El nu va putea revendica bunul său de la uzufructuar înainte de stingerea uzufructului.

7.2 Obligaţiile nudului proprietar sunt următoarele:

a) obligaţia pasivă sau negativă de a se abţine de la orice fapt material de natură să-l împiedice pe uzufructuar în exercitarea dreptului său;

b) obligaţia pozitivă de a-l garanta pe uzufructuar pentru evicţiune în două dintre cazuri şi anume în cazul când obligaţia de

garanţie derivă din natura uzufructului şi în cazul când proprietarul şi-a asumat în mod expres o asemenea obligaţie, prin actul constitutiv al uzufructului, spre exemplu atunci când are caracter oneros;

c) de a-l despăgubi pe uzufructuar, când a micşorat valoarea de exploatare a bunului obiect ai dreptului de uzufruct.

8. Stingerea uzufructului. Modalităţile de stingere a uzufructului sunt reglementate de art.557 – 558 C.civil. Astfel, dreptul de uzufruct se stinge prin:

a) Moartea uzufructuarului, care este o cauză generală de stingere a uzufructului. Acest mod de stingere este consecinţa caracterului viager ai dreptului de uzufruct. Dacă uzufructul a fost constituit în favoarea ambilor soţi, fără nicio altă precizare, în practica judiciară s-a decis că, în caz de moarte a unuia dintre soţi, celălalt păstrează uzufructul pentru întregul imobil.9 **cxii** Stingerea uzufructului prin moarte este de ordine publică, aceasta însemnând că orice convenţie prin care s-ar stipula constituirea unui uzufruct perpetuu şi transmisibil, este nulă absolut. Este admisibilă însă constituirea de uzufructe în beneficiul mai multor persoane succesive. În acest sens, este posibil ca să se stipuleze ca uzufructul constituit în favoarea unei persoane după moartea acesteia să treacă la altă persoană; este admisibil cu condiţia ca toţi beneficiari să fie în viaţă sau măcar concepuţi. Acest uzufruct trebuie considerat valabil pentru că se constituie, de fiecare dată, independent şi succesiv în favoarea fiecărui beneficiar. După stingerea prin moarte a primului beneficiar se consideră că a început în mod exclusiv şi direct în favoarea ultimului beneficiar.

b) Prin expirarea termenului pentru care a fost constituit, atunci când prin convenţia părţilor s-a stabilit un anumit termen pentru exercitarea uzufructului. Problema se pune de fiecare dată când uzufructuar este o persoană juridică. Uzufructul în favoarea unei persoane juridice poate fi constituit pe durata maximă de 30 de ani (*art.559 C.civil*).

c) Prin consolidarea sau întrunirea în persoana uzufructuarului a calităţii de proprietar (*art.557 C.civil*). Nuda proprietate poate fi dobândită de uzufructuar prin moştenire, cumpărare, sau orice act juridic. Consolidarea devine posibilă şi atunci când un terţ dobândeşte atât nuda proprietate cât şi uzufructul. Nimeni nu poate exercita uzufructul asupra lucrului pe care îl are în proprietate.

d) Neuzul sau prescripţia extinctivă (art.557 C.civil). Dacă uzufructul are ca obiect bunuri mobile sau imobile, neuzul timp de 30 de ani face ca uzufructul să înceteze. Termenul începe să curgă de la ultimul act de folosinţă al uzufructuarului. Dezmembrarea proprietăţii este o stare excepţională care nu poate dura dacă nu aduce niciun folos sau dacă titularul nu are niciun interes, astfel că dacă nu a profitat 30 de ani, nu se mai justifică utilitatea şi nu există niciun motiv spre a prelungi fără folos, pentru nimeni, o situaţie în care dreptul proprietarului este ştirbit şi restrâns.1**cxiii**O Neuzul trebuie să fie *complet*. Dacă uzufructuarul exercită numai parţial dreptul său, acesta nu se stinge. Este necesar ca neuzul să fie *continuu*, actele de folosinţă să fie succedate normal după natura şi destinaţia bunului.

e) Pieirea totală a bunului, înseamnă că dreptul de uzufruct se stinge prin lipsă de obiect. În caz de pieire parţială uzufructul ar putea continua a se exercita asupra părţii rămase din lucru, în conformitate cu art.563 C.civil.

f) Exproprierea pentru caz de utilitate publică, asimilată cu o pierdere juridică, este reglemntată de art.28 din Legea nr. 33/1994, ca un caz distinct de stigere a uzufructului, uzufructuarul urmând să fie despăgubit în mod direct de expropriator.

g) Renunţarea uzufructuarului, care poate să fie expresă ori tacită, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit (art.561 C.civil). Renunţarea trebuie să fie făcută numai de uzufructuarul capabil de a dispune de dreptul său şi poate fi făcută împotriva voinţei nudului proprietar, însă, odată făcută, devine irevocabilă. Între uzufructuar şi nudul proprietar poate interveni o convenţie, renunţarea putând fi cu titlu oneros sau să fie făcută prin tranzacţie. Dacă este făcută cu titlu gratuit, ea echivalează cu o donaţie făcută nudului proprietar. Dacă renunţarea s-a făcut în dauna creditorilor chirografari aceştia o pot ataca pe calea acţiunii pauliene.

h) Abuzul de folosinţă din partea uzufructuarului apare ca un caz special de stingere a uzufructului. El se constată prin hotărâre judecătorească la cererea nudului proprietar. În acest sens art.558 C.civil prevede că acesta este: „*abuzul ce face uzufructuarul de folosinţa sa sau aducând stricăciuni fondului sau lăsându-l să se degradeze din lipsă de întreţinere*”. Rezultă că abuzul de folosinţă există atunci când uzufructuarul nu se foloseşte lucru ca un bun proprietar. El provoacă stricăciuni sau îl lasă să se degradeze din lipsă de întreţinere. În

practica judiciară s-a statuat că nudul proprietar poate opta între a solicita decăderea din dreptul de uzufruct şi obligarea uzufructuarului de a aduce bunul în stare de folosinţă.1**cxiv**1

I) Rezoluţiunea sau nulitatea titlului prin care cel ce a constituit uzufructul a dobândit proprietatea asupra acelui bun sau desfiinţarea titlului constitutiv al uzufructului. Dacă titlul nudului proprietar se desfiinţează, atrage după sine ca efect desfiinţarea drepturilor consimţite de acesta în favoarea terţilor, între care şi dreptul de uzufruct, în conformitate cu principiul *resoluto iure dantis*, *resolvitur ius accipientis*. De exemplu, dacă nudul proprietar a dobândit lucrul prin accesiune şi se constată ulterior că este doar un moştenitor aparent, lucrul revenind adevăratului moştenitor şi uzufructul se va stinge ca efect al pierderii calităţii de proprietar.

j) Uzucapiunea sau prescripţia achizitivă în favoarea unui terţ, când acesta dobândeşte asupra bunului dreptul de proprietate, terţul uzucapând atât uzufructul cât şi nuda proprietate. Uzucapiunea este un mod original de dobândire a dreptului de proprietate, cu efect retroactiv; uzucapantul va fi considerat după primul proprietar al bunului, astfel că nu va fi obligat să respecte uzufructul. Acesta se stinge.

9. Lichidarea uzufructului.

Ca efect al stingerii dreptului de uzufruct, uzufructuarul este obligat să restituie nudului proprietar toate lucrurile pe care le deţine. Cu alte cuvinte să înceteze actele de folosinţă şi să redea proprietarului posesia bunului obiect ai dreptului de uzufruct. Aceste obligaţii nu există dacă uzufructul s-a stins prin consolidare sau prin pieirea totală a bunului din cauze neimputabile uzufructuaurului.

Uzufructuarul este un detentor precar, el posedă bunul pentru altul, adică pentru nudul proprietar, restituirea urmând a fi făcută de bunăvoie în starea în care l-a primit. Dacă uzufructuarul refuză restituirea lucrului, proprietarul are la îndemână acţiunea în revendicare sau poate recurge la acţiunea personală, derivată din convenţia părţilor.

Dacă uzufructul a avut ca obiect lucruri consumptibile (quasi-uzfruct) atunci uzufructuarul trebuie să restituie bunuri de aceeaşi natură, cantitate şi calitate în funcţie de preţul acestora (*art.526 C.civil*).

Atunci când bunul mobil a pierit sau a fost deteriorat din culpa

uzufructuarului, obligaţia de a restitui este înlocuită sau însoţită, după caz, de obligaţia de dezdăunare, uzufructuarul trebuind să acopere prejudiciul pe care l-a cauzat proprietarului. El nu are această obligaţie dacă degradările sau deteriorările bunului se datorează întrebuinţării sau folosinţei acestuia.

Dacă obiect al uzufructului a fost un bun imobil care s-a deteriorat ca efect al folosirii lui normale, uzufructuarul este obligat să repare prejudiciul suferit de proprietar.

Odată cu lucrul, uzufructuarul este obligat să restituie şi fructele naturale şi industriale pe care le-a perceput, după stingerea uzufructului. El avea dreptul la fructele percepute sau ajunse la scadenţă în perioada dreptului său de uzufruct.

Uzufructuarul nu poate să pretindă despăgubiri pentru îmbunătăţirile aduse bunului, chiar dacă acestea au adus un spor de valoare. El va putea ridica oglinzi, tablouri, ornamente, instalaţii şi orice alte asemenea adăugiri care se pot detaşa comod din bunul asupra căruia s-a constituit dreptul de uzufruct, care trebuie să-l restituie proprietarului în starea sa anterioară.

La rândul său, proprietarul este obligat să restituie uzufructuarului sumele de bani pe care acesta le-a plătit pentru el, cum ar fi plata făcută unui creditor al proprietarului care avea drept de ipotecă asupra imobilului obiect al ipotecii.

Secţiunea III.

Dreptul de uz şi dreptul de abitaţie

1. *Caracteristici comune*. Dreptul de uz şi dreptul de abitaţie sunt reglementate de art. 565 – 576 C.civil şi reprezintă varietăţi ale uzufructului, conferind titularului lor posibilitatea de a folosi lucrul altuia şi de a-i culege roadele, dar această activitate trebuie desfăşurată numai în măsura în care sunt necesare nevoilor lui şi ale membrilor familiei sale. Din această limitare se întrevede că nu este posibilă cedarea beneficiului drepturilor respective. Cele două drepturi conferă titularului său atributele de posesie şi folosinţă, ca şi în cazul uzufructului, fără a putea cesiona emolumentul acestor drepturi.

Atât dreptul de uz cât şi cel de abitaţie se stabilesc şi se sting în acelaşi mod ca dreptul de uzufruct; titularii lor trebuie să folosească lucrul ca un bun proprietar; ei trebuie să dea cauţiune şi să facă inventarul lucrurilor, titularii acestor drepturi sunt obligaţi să suporte

cheltuielile de întreţinere la fel ca şi uzufructuarul.

În doctrină au fost considerate varietăţi ale uzufructului, de – li se spune „miniaturi ale uzufructului1**cxv**2” reduse la o anumită întrebuinţare sau folosinţă a bunului până la „uzufructuri restânse 1**cxvi**3”.

2. Dreptul de uz.

Dreptul de uz poate fi definit ca fiind acel drept real asupra unui bun în virtutea căruia o persoană numită uzuar poate să-l folosească şi adică să-i culeagă fructele numai în măsura satisfacerii nevoilor personale şi ale familiei sale 1**cxvii**4.

Caracteristic pentru uz este faptul că titularul poate fi o persoană fizică, el este un drept strict personal, care nu poate fi înstrăinat şi nici închiriat.

Limitele exercitării dreptului de uz sunt stabilite fie prin convenţia părţilor – proprietar şi uzuar –, fie în temeiul legii.

Potrivit prevederilor art.565 C.civil, dreptul de uz se constituie în acelaşi mod ca şi dreptul de uzufruct. Deci uzul se stabileşte prin convenţie, testament sau prescripţie achizitivă.

Drepturile uzuarului sunt: a) *de a culege fructele* pentru el şi pentru familia sa; b) *dreptul de a înstrăina fructele culese*, dacă el consideră necesar, care este o simplă transformare a veniturilor sale în limitele nevoilor uzuarului.

Obligaţiile uzuarului sunt: a) *de a da cauţiune*, atunci când se stipulează; b) *să constate starea* imobilului şi să facă inventarul mobilelor; c) *de a întreţine* bunurile care fac obiectul dreptului de uzufruct, manifestându-se ca un bun proprietar.

Nudul proprietar poate să-l urmărească pe uzuar, asupra modului de executare a obligaţiilor sale, cu privire la felul de întrebuinţare şi de folosinţă a bunului. El nu are dreptul la acţiune obişnuită care să aibă ca scop executarea normală a obligaţiilor, cum ar fi readucerea imobilului în starea lui de folosinţă, fără să ceară stingerea uzului (sau uzufructului).1**cxviii**5

Stingerea dreptului de uz are loc în aceleaşi condiţii ca şi dreptul de uzufruct, analizate în secţiunea anterioară. Dacă convenţia părţilor prevede, de uz pot beneficia şi moştenitorii uzuarului.

3. Dreptul de abitaţie

Dreptul de abitaţie este un drept real în temeiul căruia titularul său poate folosi o locuinţă, o casă, un spaţiu locativ în general, ce

aparţine unei alte persoane.

Deosebirea de uzufruct constă în acea că fiind un drept strict personal nu poate fi înstrăinat sau grevat.

Dreptul de abitaţie se poate constitui prin: a) *convenţie* (vânzare, donaţie); b) *prin testament*; c) *prin prescripţie achizitivă* sau uzucapiune; d) *prin efectul legii*, în condiţiile art.4 din Legea nr. 319/1944, în privinţa soţului supravieţuitor. În momentul deschiderii succesiunii, soţul supravieţuitor dobândeşte un drept de abitaţie, dacă sunt întrunite cumulativ următoarele condiţii: a) *să fi locuit* la data deschiderii moştenirii în casa care face obiectul dreptului de abitaţie; b) *să nu aibă altă locuinţă* proprie; c) *să nu devină* prin moştenire proprietarul exclusiv al locuinţei, calitatea de proprietar face inutil dezmembrământul aceluiaşi drept (*neminem res sua servit*); d) *locuinţa respectivă* să facă parte din masa succesorală; e) *defunctul* să nu fi dispus altfel, adică să nu fi înlăturat prin act de ultimă voinţă dreptul de abitaţie.1**cxix**6

În jurisprudenţă s-a statuat că în cazul în care cu ocazia înstrăinării locuinţei comune, soţii şi-au rezervat un drept de abitaţie asupra locuinţei, acest drept are un caracter indivizibil. În consecinţă la decesul unuia dintre soţi, nudul proprietar nu este îndreptăţit să ceară nici stingerea şi nici titilarului ei restrângerea dreptului de abitaţie.1**cxx**7

Drepturile titularului dreptului la abitaţie sunt: a) *dreptul de ocupa* locuinţa împreună cu familia sa, chiar dacă s-a căsătorit ulterior constituirii dreptului. În cazul soţului supravieţuitor încetează însă odată cu recăsătorirea acestuia; b) *dreptul de a închiria* partea din clădire care îi prisoseşte, chiar dacă proprietarul imobilului se opune. Soţul supravieţuitor este exceptat de la acest drept. Dreptul de abitaţie în întregime nu poate fi cesionat şi nici închiriat.

Obligaţiile titularului dreptului de abitaţie sunt: a) să folosească imobilul ca un bun proprietar (*art. 567 C.civil*); b) să dea cauţiune în cazul când părţile au stabilit şi nu s-a acordat scutire de către nudul proprietar; c) să constate starea imobilului la intrarea în posesia acestuia; d) să suporte cheltuielile folosinţei şi cheltuielile curente de întreţinere.

Stingerea dreptului de abitaţie, are loc în acelaşi mod ca şi uzufructul. Pentru apărarea dreptului de abitaţie titularul este îndreptăţit la acţiunea în justiţie având la îndemână o *acţiune*

confesorie, pentru protecţia dreptului real, fie la *acţiune personală* născută din actul juridic care stă la temeiul constituirii abitaţiei.

Nudul proprietar nu este îndreptăţit la evacuarea titularului dreptului de abitaţie din imobil pentru viaţă imposibilă creată altor locatari, având ca temei dispoziţii legale ale raporturilor dintre proprietari şi chiriaşi cum a fost Legea nr. 5/1973, în prezent Legea nr. 114/1996, legea locuinţei, pentru că titularul abitaţiei nu este un chiriaş, ci are conferit un dezmembrământ al proprietăţii.

Secţiunea IV.

Dreptul de servitute

*1. Noțiune și caractere juridice1***cxxi***8*

Dreptul de servitute este reglementat de articolele 576 – 643 C.civil. *Servitutea este acel drept real principal, derivat, perpetuu şi indivizibil, constituit asupra unui imobil numit fond aservit, pentru uzul şi utilitatea altui imobil, numit fond dominant, care aparţine altui proprietar*. Această definiţie a servituţii este dată de art.576 C.civil român inspirat din modelul francez, art.637 C.civil fr.1 **cxxii** 9 În virtutea acestui text *„servitutea este o sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt stăpân"*. În doctrina veche citată denumirea de servitute, este rezervată pentru a desemna numai acele sarcini care în afară de limitele normale ale atributelor inerente dreptului de proprietate şi sunt constituite printr-un act de voinţă individuală în folosul unui fond dominant şi în sarcina altui fond zis servit.

Servitutea ia naştere şi are fiinţă legală pentru utilitatea unui fond, spre deosebire de uzufruct, uz şi abitaţie care sunt constituite în favoarea unei persoane.

Servituţile sunt dezmembrăminte care se constituie asupra imobilelor proprietate privată în general. Controversa din doctrină privind valabilitatea servituţilor asupra bunurilor din domeniul public, a fost tranşată de art. 13 şi 14 din Legea nr. 213/1998, care le consideră *„valabile numai în măsura în care aceste servituți sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruia îi sunt destinate bunurile afectate"*. În aceleaşi condiţii sunt menţionate servituţi anterioare (art. 13 al. 2 din lege).

Din acest motiv sunt considerate în doctrina clasică sarcini reale2 **cxxiii** O. Din definiţia dată de textul legal şi conturată în literatura juridică, rezultă următoarele caractere juridice ale dreptului

de servitute:

a) *este un drept real imobiliar*, el fiind constituit asupra unor imobile, prin natura lor.

b) *este un drept perpetuu*, fiindcă se menţine atâta timp cât există cele două imobile şi împrejurarea care a determinat constituirea ei. Caracterul perpetuu al acestui drept este de natura sa şi nu de esenţa acestui drept. În consecinţă, prin convenţia lor, proprietarii fondurilor limitrofe, el poate fi limitat sau stins.

c) *este un accesoriu al fondului-praediis inhaeret* –, astfel că nu se poate despărţi de fond pentru a fi de – sine-stătător, depinde de fondul dominant. Aceasta înseamnă că nu poate fi desprinsă de fondul principal, cu scopul de a forma un drept de sine-stătător. Ea nu poate fi ipotecată, înstrăinată sau supusă urmăririi în mod independent de fondul al cărui accesoriu este, ea putându-se transmite numai odată cu fondul. După cum s-a subliniat în doctrina clasică citată, pentru fondul aservit, servitutea este o sarcină.

d) *servitutea este indivizibilă*, înţelegându-se prin aceasta că profită întregului fond dominant şi în mod corelativ grevează, în întregime, fondul aservit. Tot de aici rezidă obligaţia ca atunci când imobilul în coproprietate la mai mulţi titulari, servitutea nu se poate stabili asupra sa în favoarea acelui bun decât cu consimţământul tuturor titularilor, potrivit regulii unanimităţii. Regula îşi are aplicabilitate la serviţuile care se stabilesc prin convenţie, în jurisprudenţă susţinându-se că la constituirea ei ar fi suficient acordul unuia dintre coproprietari, soluţie bazată pe raţionamentul că actul acestuia profită tuturor2**cxxiv**1.

e) *este un drept real asupra lucrului altuia-jus în realiena* –, o dezmembrare a proprietăţii altuia, acesta *„nefiind o scădere a dreptului său de proprietate2***cxxv***2”*.

f) *presupune existenţa a două fonduri vecine*, care aparţin de proprietari diferiţi. După cum am arătat în definiţie imobilul asupra căruia se constituie servitutea se numeşte fond dominant, iar cel pe care este grevată servitutea este fondul aservit, sau servant-conform art.631, 632 C.civil. În practica judiciară s-a decis că pentru constituirea unui drept de servitute de trecere este necesar ca cele două fonduri să aparţină unor proprietari diferiţi. Când părţile se află în indiviziune atât asupra fondului dominant cât şi asupra fondului aservit, nu sunt întrunite condiţiile pentru constituirea dreptului de

servitute de trecere, de vreme ce fiecare este proprietar pe cotă indiviză 2**cxxvi**3.

2. *Clasificarea servituţilor*.

În conformitate cu dispoziţiile cuprinse în C.civil în doctrină au fost propuse mai multe criterii de clasificare a servituţilor:

a) *după modul de exercitare servituţile* se împart în *continue* şi *necontinue*. Sunt *continue* servituţile „al căror exerciţiu este sau poate fi continuu, fără să aibă trebuinţă de faptul actual al omului" (*art.622* C.civil), cum ar fi de exemplu servitutea de scurgere a apelor de ploaie sau servitutea de vedere. Sunt *necontinuee* acelea pentru a căror existenţă şi exercitare este absolut necesară fapta actuală a omului, de exemplu servitutea de trecere, de a utiliza un izvor de apă (*art.622 al.2* C.civil). Ea se exercită numai în limita titlului său, prin care a fost înfiinţată fără a putea fi schimbată2**cxxvii**4.

Esenţial pentru determinarea caracterului continuu sau necontinuu al unei servituţi nu este continuitatea sau necontinuitatea exercitării sale ci împrejurarea că pentru a fi exercitată, servitutea are sau nu are nevoie de „faptul actual al omului". Servitutea continuă este acea care se exercită fără ca omul să fie obligat să facă acte succesive şi repetate de folosinţă, pe când servitutea necontinuă necesită neapărat acte repetate pozitive de exercitare a ei. Art.622 C.civil dă exemple de servituţi continue: apeductul, scurgerea apelor, ferestrele, şi altele asemenea. Servitutea de apeduct este acea servitute care dă dreptul de a aduce apa prin conducte peste un fond străin. Servitutea de scurgere a apelor este acea care dă dreptul să se scurgă apa de pe fondul dominant pe fondul aservit, iar servitutea de fereastră sau de vedere este acea servitute care dă derptul de a se stabili ferestre spre fondul învecinat la o distanţă mai mică decât cele arătate în art.612 şi 613 din C.civil. Tot servituţi continue sunt toate servituţile negative cum sunt de exemplu, acelea de a nu clădii sau servitutea de a nu clădi peste o anumită înălţime.

b) *după felul în care se manifestă*, servituţile se împart în *aparente* şi *neaparente*. Servituţile aparente sunt acele servituţi care se cunosc datorită unor semne exterioare. Sunt considerate de lege ca semne aparente: o uşă, o fereastră, o cărare, o plantaţie. Servituţile neaparente nu au nicio manifestare exterioară, niciun semn exterior despre existenţa lor. C.civil (*art.622*, *al.3*) exemplifică servitutea neaparentă servitutea de nu zidi pe un fond, sau de a zidi numai până

la o anumită înălţime, de a nu planta la o distanţă mai mică.

Caracterul aparent sau neaparent depinde nu atât de natura servituţii, cât de felul cum se exercită, adică de circumstanţele de fapt. Aceeaşi servitute poate fi aparentă sau neaparentă, după împrejurări. De pildă o conductă de combustibil, dacă este la suprafaţa pământului servitutea este aparentă, dacă este îngropată în pământ, servitutea este neaparentă.

În doctrină, datorită asemănărilor care există între servituţile continue şi necontinue pe de o parte şi servituţile aparente şi neaparente, pe de altă parte s-a ajuns la combinarea acestora ajungându-se la noi categorii de servituţi, astfel: *servituţi continue şi aparente*, cum este aceea de vedere; *servituţi continue şi neaparente*, cum este aceea de a nu clădi; *servituţile necontinue şi aparente*, care este acea de trecere pe o potecă; *servituţile necontinue şi neaparente*, cum este aceea de a păşuna.

c) *după obiectul lor* servituţile sunt: *pozitive* şi *negative*, *urbane* şi *rurale*.

Servituţile pozitive îndreptăţesc pe proprietarul fondului dominant să facă în mod direct, acte de folosinţă pe fondul aservit, proprietarul acestuia din urmă trebuie să le respecte. Sunt servituţi pozitive: servitutea de trecere, servitutea de a lua apă de la o fântână aflată pe fondul vecinului, servitutea izvorului etc. În favoarea titularului există un drept unilateral care instituie un regim juridic de inegalitate în favoarea fondului dominant.

Servitutea pozitivă nu poate fi excesivă şi nici împovărătoare pentru fondul aservit. Potrivit art.618 C.civil, la constituirea servituţii legale de trecere trebuie să se aleagă trecerea prin locul ce ar provoca cea mai redusă pagubă pentru acela pe al cărui fond urmează să fie deschis terenul, chiar dacă, în principiu, se recomandă în mod obişnuit, trecerea cea mai scurtă.2**cxxviii**5

Servituţile negative sunt acelea care impun proprietarului fondului aservit unele restricţii sau împiedicări în exerciţiul dreptului său. Exemplu: servitutea de a nu clădi pe terenul său, interdicţia de a planta la o anumită distanţă. Proprietarul fondului aservit are obligaţia generală de abţinere – *non facere* –, de a nu face, sunt simple restrângeri ale exerciţiului şi limitelor dreptului de proprietate cu scopul asigurării unor relaţii de vecinătate.

Servituţile urbane sunt cele stabilite în folosul clădirilor,

indiferent de localitate.

Servituţile rurale sunt cele stabilite în favoarea terenurilor. Clasificarea în urbane şi rurale a servituţilor este dată de art.621 C.civil.

d) *după originea lor sau după modul de constituire*, în conformitate cu art.577 C.civil, servituţile se împart în trei categorii: *servituţi naturale*, *servituţi legale*, şi *servituţi stabilite prin fapta omului* (adică prin convenţie, testament, sau uzucapiune).

Servituţile naturale sunt acelea care îşi au originea sau izvorul în situaţia naturală a fondurilor. Sunt astfel: servitutea de scurgere a apelor, servitutea de grănituire şi de îngrădire a proprietăţii. În doctrină se consideră că nu ar fi în realitate dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, ci obligaţii firești care se impun proprietarilor vecini din nevoia unei bune-vecinătăţi, de convieţuire normală în societate.

Servituţile legale, adică cele stabilie prin lege – *ex* legeşi are în vedere fie utilitatea publică, fie utilitatea proprietarilor unor fonduri învecinate. Privite sub acest aspect servituţile legale, la rândul lor sunt servituţi de *interes public* şi servituţi de *interes privat*.

În conformitate cu art.587 C.civil, servitutea este de interes public când are ca obiect cărarea sau poteca pe lângă marginea râului navigabil sau flotabil, aceştia nu pot împiedica trecerea sau folosi poteca pentru a construi sau pentru a face alte lucrări.

În conformitate cu art.588 C.civil, în interes privat, *„legea supune pe proprietar la osebite obligaţii unul către altu', fără chiar să existe vreo convenţie între dânşii"*. Asemenea restricţii nu sunt legate neapărat de ideea de servitute, ci de exercitarea proprietăţii în cadrul anumitor limite.2**cxxix**6

Sunt considerate servituţi legale: distanţa plantaţiilor (*art.607 C.civil*); distanţa şi lucrările intermediare pentru anumite construcţii (*art.610 C.civil*); servitutea de vedere (*art.611, 612 C.civil*); picătura streşinilor (*art.615 C.civil*); servitutea de trecere (*art.616 C.civil*); servituţile aeronautice (*art.10 din Decr.95/1979*).

Se observă că aşa-zisele servituţi naturale şi aşa-numitele servituţi legale, sunt în realitate, servituţi legale pentru că simpla situare a imobilelor dă naştere la servitute numai când legea le reglementează ca atare.

Servituţile stabilite prin fapta omului sunt considerate singurele

servituţi veritabile sau propriu-zise.2**cxxx**7

Ele se constituie prin titlu-convenţie sau testament şi reprezintă sarcini în favoarea unui imobil şi în defavoarea celuilalt şi ca orice titlu, cauza acestuia nu poate contraveni ordinii publice şi bunelor moravuri.

Apoi mai pot fi constituite prin uzucapiune sau prin destinaţia proprietarului.

Servituţile stabilite prin titlu, aşa cum s-a menţionat au la bază convenţia sau testamentul. Orice servitute poate fi constituită prin titlu şi au mare aplicabilitate practică putând fi făcute prin act juridic oneros sau gratuit. În conformitate cu art.624 C.civil servituţile continue şi neaparente, precum şi cele necontinue şi neaparente se pot constitui numai prin titlu.

Forma titlului va fi aceea prevăzută de lege pentru actul juridic prin care se creează servitutea. De exemplu dacă servitutea este constituită sub formă de donaţie între vii, ea trebuie făcută prin act autentic, ca la orice donaţie, dacă se instituie prin legat, actul juridic respectiv va trebui să îndeplinească condiţiile unui testament. O servitute, poate fi stabilită expres, dar poate fi stabilită şi în mod tacit, adică existenţa acesteia să rezulte implicit din interpretarea clauzelor contractului.

Uzucapiunea sau prescripţia achizitivă poate sta la baza dobândirii servituţilor continue şi aparente după o posesie utilă de 30 de ani (art.623 C.civil).

În practica instanţei supreme s-a statuat că poate fi dobândită pe această cale şi servitutea de vedere 2**cxxxi**8, interdicţia de a planta, interdicţia de a executa anumite construcţii, servitutea de a lua apă.

Prevederile art.623 C.civil se referă expres la uzucapiunea de 30 de ani, *per a contrario*, fiind exclusă dobândirea servituţii prin uzucapiunea de 10 până la 20 de ani. Aceasta este opinia dominantă în literatura juridică română, precum şi în cea franceză. Opinia a fost criticată ca fiind necorespunzătoare pentru că se face o diferenţiere pur artificială faţă de uzufruct, care poate fi dobândit prin uzucapiunea de 10 până la 20 de ani, pe când servituţilor li se refuză o asemenea modalitate de constituire, pentru că actele de folosinţă pe care se bazează cel care exercită o posesie (de 10 – 20 ani cu bună-credinţă şi cu just titlu), nu sunt simple acte de toleranţă cum se apreciază în opinia dominantă.2**cxxxii**9

Servitutea de trecere, fiind necontinuă şi neaparentă, nu poate fi dobândită prin uzucapiune. Nici titularul unei servituţi de trecere bazată pe convenţie nu va putea uzucapa un alt teren decât cel arătat în titlul său pe care l-ar utiliza timp de 40 de ani.

Dobândirea servituţii prin destinaţia proprietarului, are loc în cazul celor continue şi aparente, în virtutea art.625 şi 626 C.civil. Din aceste texte rezultă că atunci când proprietarul unic a doua imobile vecine stabileşte între ele o stare de fapt care ar putea constitui o servitute, în ipoteza în care în viitor fondurile ar aparţine unor proprietari diferiţi, ne găsim în prezenţa servituţii creată prin destinaţia proprietarului. Este de reţinut că servitutea se naşte numai în momentul în care proprietarul unic al celor două fonduri, înstrăinează unul din cele două imobile. Servitutea rămâne valabilă dacă prin actul de înstrăinare părţile nu au înlăturat prin clauză contrară înlăturarea prevederilor art.625 C.civil, a stării de fapt, creată prin voinţa unicului şi primului proprietar.

Se pune problema dacă servitutea de trecere care este o servitute necontinuă, poate fi constituită prin destinaţia proprietarului. În practică sunt diverse situaţii când proprietarul unic, divizând cele două fonduri lasă semne vizibile ale trecerii spre un loc înfundat după care înstrăinează una dintre parcelele divizate. În atari situaţii, stabilirea unei servituţi de trecere spre un loc înfundat este prezumată, subînţelegându-se că părţile au acceptat o stare de fapt anterioară actului juridic care a fost încheiat cu menţinerea aparenţei create de servitutea de trecere. Soluţia poate fi ancorată în prevederile art.627 C.civil, care cere ca servitutea să fie doar aparentă, nu însă şi continuă.

În conformitate cu art.621 C.civil, destinaţia proprietarului *„ţine loc de titlu"*, probaţiunea acesteia constând în dovedirea stării de fapt.

3. Exercitarea dreptului de servitute

3.1 Drepturile şi obligaţiile proprietarului fondului dominant.

Proprietarul fondului dominant are următoarele drepturi:

a) principalul drept este acela de a se folosii de servitute. Art.630 C.civil prevede că titularul fondului dominant poate face toate lucrările necesare spre a se putea folosi de servitute şi a o păstra.

b) dreptul de a efectua numai acele lucrări pe fondul aservit care sunt absolut necesare exploatării normale, nefiind îngăduite lucrări care nu servesc exploatării servituţii.

c) constituirea servituţii presupune şi punerea la dispoziţie a

mijloacelor care sunt necesare pentru exercitarea ei. Sunt situaţii când există o servitute care pentru a fi folosită are nevoie de o altă servitute, a doua fiind accesorie. De exemplu, pentru a lua apă din fântână care este servitutea principală presupune că imobilul învecinat să suporte şi servitutea de trecere peste fondul aservit.

Proprietarul fondului dominant are următoarele obligaţii:

a) titularul este obligat să exercite servitutea numai în limitele stabilite prin titlu, dacă a fost dobândită prin uzucapiune este obligat să o exercite potrivit cu actele de folosinţă şi de posesie anterioare, în fine, dacă a fost constituită prin destinaţia proprietarului, potrivit cu intenţia pe care a avut-o proprietarul celor două fonduri.

b) titularul are obligaţia de a nu modifica şi de a nu utiliza servitutea în alt scop decât pentru cel care a fost recunoscută.

c) titularul servituţii are obligaţia de a nu face nimic de natură să agraveze servitutea, adică să devină mai împovărătoare pentru fondul aservit.

3.2. *Drepturile şi obligaţiile proprietarului fondului aservit*.

Proprietarul fondului aservit are următoarele drepturi:

a) de a înstrăina sau de a greva bunul obiect al servituţii fără a se leza exercitarea servituţii.

b) dreptul de a pretinde despăgubiri de la proprietarul fondului dominant, respectiv de la titularul dreptului de servitute.

c) în cazul în care prin titlul părţilor s-a stabilit suportarea cheltuielilor de către proprietarul fondului aservit, acesta este ţinut să-şi îndeplinească obligaţia asumată potrivit cu regulile care guvernează actele juridice. El are dreptul să abandoneze fondul la dispoziţia titularului servituţii, pentru a se elibera de aceste cheltuieli, conform art.632 C.civil.

d) dacă servitutea a devenit prea împovărătoare pentru el, poate să ofere proprietarului fondului dominant un alt loc pentru exercitarea servituţii (art.634 C.civil).

3.3 Obligaţiile proprietarului fondului aservit:

a) proprietarul fondului aservit are obligaţia pasivă-*non facere*, care constă în aceea că trebuie să se abţină de la orice act de natură a împiedica exercitarea dreptului de servitute;

b) el mai are obligaţia de a efectua lucrările necesare pentru exercitarea şi întreţinerea servituţii, atunci când prin titlu a fost astfel constituit.

4. *Apărarea dreptului de servitute*. Proprietarul fondului dominant are la îndemână două acţiuni pentru apărarea dreptului de servitute.

Acţiunea confesorie de servitute, care este o acţiune peţitorie. Este o acţiune reală care poate fi îndreptată împotriva proprietarului fondului aservit şi prin ea se urmăreşte recunoaşterea şi respectarea acestui drept real.

Acţiunea posesorie, exercitată în condiţiile art.674 – 675 C.civil, prin mijlocirea căreia se apără numai servituţile continue şi aparente, precum şi servituţile stabilite prin titlu, acestea din urmă indiferent dacă sunt sau nu continue şi aparente.

Proprietarul fondului aservit are la îndemână *acţiunea negatorie de servitute*, prin care se neagă existenţa dreptului de servitute al unei persoane.

Proprietarul fondului aservit poate exercita şi acţiunea posesorie, atunci când urmăreşte împiedicarea unui terţ să dobândească o servitute pe fondul său.

5. *Stingerea servituţilor*.

Art.636 C.civil prevede că servituţile încetează când lucrurile se găsesc în starea în care servitutea nu mai poate continua. Sunt cunoscute următoarele cazuri de stingere a servituţilor:

a) *Imposibilitatea materială* de a mai exercita servitutea, prevăzută de art.636 C.civil. În literatura juridică s-a reţinut că aceasta nu este o cauză de stingere de sine stătătoare, pentru că, atunci când există o piedică materială, pe durata acestuia exerciţiul servituţii este suspendat3**cxxxiii**O. Această interpretare este dată de coroborarea cu art.637 C.civil, care prevede că servitutea renaşte atunci când lucrurile sunt restabilite ca servitutea să se poată exercita. În concret, intervine o piedică materială care opreşte exerciţiul servituţii când starea materială a lucrurilor se transformă astfel încât folosinţa servituţii devine imposibilă.

Confuziunea care constă în reunirea atât a fondului dominant cât şi a fondului aservit în persoana aceluiaşi proprietar. Exemplu clasic în această privinţă este acela când ambele imobile devin proprietatea unui singur titular.

Neuzul imobilului este un caz de stingere a servituţii prevăzut de art.639 C.civil, care dispune că *„servitutea este stinsă prin neuz în curs de 30 de ani”*, adică prin prescripţie extinctivă în cazul neexercitării

timp de 30 de ani. Stingerea servituţii pentru neuz are loc doar în cazul servituţilor constituite prin fapta omului.

Pe lângă aceste cauze de stingere a dreptului de servitute, se mai adaugă şi cauzele de stingere decurgând din dreptul comun: pieirea fondului aservit; renunţarea la exercitare de către titularul dreptului de servitute; desfiinţarea titlului constitutiv ca urmare a revocării rezoluţiunii sau anulării expirarea termenului sau îndeplinirea condiţiei rezolutorii.

Secţiunea V.

Dreptul de superficie

1. *Noţiune şi caractere juridice*. Dreptul de superficie nu este reglementat de C.civil român, motiv pentru care existenţa sa a fost la început contestată iar apoi controversată.

Punctul de vedere care s-a impus şi a primit în cele din urmă recunoaşterea unanimă, în sensul afirmării şi recunoaşterii acestui drept, se întemeiază pe dispoziţiile art.492 C.civil, care, instituind prezumpţia potrivit căreia proprietarul terenului este prezumat şi proprietar al construcţiei edificate pe acesta, fiind îngăduită şi proba contrară3**cxxxiv**1. Admisibilitatea probei contrare înseamnă a dovedi că proprietaral construcţiei este o altă persoană decât proprietarul terenului, fapt ce atrage după sine şi recunoaşterea dreptului de folosinţă asupra terenului pe care se află construcţia ce aparţine celui care a făcut dovada în acest sens. Acest drept de folosinţă, în anumite condiţii asupra terenului pe care se află construcţia, constituie, în esenţă, conţinutul dreptului de superficie. Faţă de art.492 C.civil, care constituie regula în ce priveşte proprietatea terenului şi a construcţiei unite în persoana aceluiaşi titular, superficia constituie excepţia. Superficia a fost recunoscută în doctrină şi jurisprudenţă până la intrarea în vigoare a legilor nr. 58 şi 59/19743**cxxxv**2. El a fost fie transformat în drept de folosinţă, fie respins. Cu toate acestea în practica judiciară a instanţei supreme s-au pronunţat soluţii controversate, în materia caracterizării dreptului soţului constructor pe terenul celuilalt soţ, când a fost considerat fie drept de folosinţă3**cxxxvi**3, apoi în unele soluţii, în faţa evidenţei ca o situaţie de excepţie, rareori s-a recunoscut dreptul de superficie3**cxxxvii**4. Limitativ dreptul a mai fost recunoscut în condiţiile art.58 din Legea nr. 4/1973, privind construcţiile de locuinţe, când proprietarul terenului se putea asocia cu alţi cetăţeni pentru a construi clădiri cu mai multe

locuinţe.

După abrogarea legilor mai sus amintite prin Decr. Lege nr. 1/1989, odată cu dezvoltarea circuitului civil, a renăscut şi posibilitatea dobândirii dreptului de superficie.

Chiar dacă nu este argumentat expres de dispoziţiile codului civil, dreptul de superficie are o recunoaştere legislativă tangenţială, prin dispoziţiile art. 11 şi 16 din Legea nr. 115/1938, pentru modificarea dispoziţiilor privitoare la cărţile funciare, unde este menţionat printre drepturile reale supuse intabulării în cartea funciară. El mai este amintit drept real în art. 22 din Decr. 167/1958, privind prescripţia extinctivă şi în art. 21 din Legea nr. 7/1996, privind cadastrul funciar.

*Dreptul de superficie este definit ca fiind acel drept real principal, dezmembrământ ai dreptului de proprietate asupra unui teren, care constă în dreptul de proprietate al unei persoane, numită superficiar, privitor la construcţiile, plantaţiile sau alte lucrării ce se află pe un teren proprietatea altuia, teren asupra căruia superficiarul are un drept de folosinţă3***cxxxviii***5*.

Rezultă din definiţia dată că în cazul dreptului de superficie se suprapun două drepturi de proprietate: cel al titularului dreptului de superficie asupra construcţiei, plantaţiei sau altor lucrări şi cel al proprietarului terenului pe care acestea se află situate. Proprietarul construcţiei, plantaţiei sau al altor lucrări fixate pe teren, care aparţin unei persoane, atrage după sine un drept de folosinţă asupra terenului respectiv, care se caracterizează ca noţiune juridică drept real de superficie. Superficia este un dezmembrământ ai dreptului de proprietate asupra unui teren.

Dreptul de superficie prezintă următoarele caractere juridice:

a) este un *un drept real imobiliar*, având ca obiect întotdeauna un bun imobil, adică o suprafaţă de teren;

b) este *un drept perpetuu*, în sensul că există atâta timp cât durează construcţia, plantaţia sau lucrarea ce se află în posesia altei persoane, fără a se putea stinge prin neuz. Nimic nu împiedică părţile ca în virtutea libertăţii de voinţă să fie constituit dreptul de superficie şi pe durată determinată.

c) este *un drept imprescriptibil extinctiv*, acţiunea în revendicare putând fi formulată de superficiar atâta timp cât el există.

2. *Constituirea dreptului de superficie*.

Dreptul de superficie poate lua naştere în temeiul legii, prin titlu sau uzucapiune.

a) *Constituirea dreptului de superficie în temeiul legii*. În legislaţia română este consacrat acel drept născut direct din lege şi considerat ca atare din interpretarea art. 30 din C.familiei3**cxxxix**6.

În temeiul art. 30 C.familiei, dreptul de superficie ia naştere atunci când soţii construiesc pe terenul bun propriu al unua dintre ei. Construcţiile edificate de soţi pe terenul proprietatea exclusivă a unuia dintre ei, sunt bunuri comune ale soţilor, soţul neproprietar al terenului devenind titular al unui drept de superficie. Acest drept este recunoscut *ex lege* în favoarea soţului neproprietar al terenului.

b) *constituirea dreptului de superficie prin titlu*. Dreptul de superficie se constituie prin titlu atunci când are ca temei un act juridic: convenţie, testament sau un act de concesiune.

Convenţia şi testamentul constituie titluri pe baza cărora se dobândeşte dreptul de superficie asupra terenurilor proprietate particulară. Prin convenţie, dreptul de superficie se dobândeşte atunci când proprietarul terenului îşi dă acordul a o altă persoană să edifice pe terenul său o construcţie sau o altă lucrare ori să înfiinţeze o plantaţie. Convenţia în cauză va putea fi încheiată cu îndeplinirea condiţiilor de validitate prevăzute în codul civil. Nefiind o convenţie de înstrăinare ea va putea fi încheiată sub forma înscrisului sub semnătură privată, fiind *ad probationem*. Odată cu intrarea terenurilor în circuitul civil nu mai sunt opreliști de fond pentru constituirea dreptului de superficie. S-a reţinut că şi convenţia verbală, care a fost recunoscută în jurisprudenţa interbelică, dovedită după cerinţele art. 111 – 1197 C.civil, ar putea crea dreptul de servitute3**cxl**7. În constituirea superficiei trebuie avut în vedere ca actul încheiat între părţi să nu echivaleze cu o înstrăinare deghizată a terenului, la care se cere forma autentică (*art.48 din Legea nr. 18/1991*) sau de înstrăinare în favoarea unui cetăţean străin sau apatrid (*art.3 din Legea nr. 54/1998*).

În practică, atunci când se solicită eliberarea autorizaţiei de construire în temeiul Legii nr. 50/1991, autorităţile administrative solicită acte autentice privind dreptul de a edifica pe un anumit teren. Astfel că în cele mai dese situaţii convenţia prin care se constituie superficia este încheiată prin înscris autentic.

În literatura juridică s-a admis posibilitatea dobândirii dreptului

de superficie, indiferent dacă este sau nu înscris, în mijlocul de publicitate imobiliară al cărţilor funciare în cazurile de: construcţii ridicate de soţi pe terenul unuia dintre ei; construcţia ridicată cu încălcarea terenului învecinat aparţinând altui proprietar; construcţii publice pe terenul particularilor etc3 **cxli** 8. Momentul naşterii superficiei este acela al intervenirii convenţiei dintre părţi; potrivit principiului consensualismului, el este un drept virtual dobândit independent de înscrierea în cartea funciară.

Este de reţinut că cel mai adesea asemenea convenţii intervin în cadrul raporturilor de familie, între părinţi şi copii, sau alte rude apropiate, când se permite ca unii să construiască pe terenul celorlalţi. În asemenea situaţii convenţia poate fi dovedită prin orice mijloc de probă.

Prin testament, dreptul de superficie ia naştere în situaţiile în care testatorul lasă proprietatea construcţiei sau plantaţiei unui legatar şi proprietatea altui legător.

Tot astfel în cazul partajului între moştenitori dacă construcţiile sunt atribuite unuia dintre constructori, iar terenul altuia dintre comoştenitori.

Dacă dovada existenţei unei convenţii nu se face, constructorul nu va dobândi un drept real, ci doar un drept de creanţă.

Uzucapiunea poate să ducă la constituirea dreptului de superficie, însă este rar întâlnită în practică şi îi sunt aplicabile regulile şi reglementările acestei instituţii.

Actul de concesiune care este un contract administrativ şi are loc asupra terenurilor din domeniul privat afectat pentru construcţii. Referitor la terenurile aflate în domeniul privat al statului şi unităţilor administrativ-teritoriale, dreptul de superficie se poate constitui prin act de concesiune. Potrivit art. 10 din Legea nr. 50/1991, terenurile aparţinând domeniului privat, destinate construcţiilor pot fi concesionate, de regulă, prin licitaţie publică, în schimbul unui preţ stabilit de autorităţile administrative competente, denumit redevenţă. Concesionarea terenurilor pentru construcţii de locuinţe se face pe durata existenţei construcţiei. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite împreună şi concomitent cu dreptul de proprietate asupra construcţiei edificate pe acel teren, conform art. 37 din Legea nr. 50/1991.

Dreptul de superficie poate fi dobândit prin acte administrative

individuale asupra terenurilor proprietate de stat atribuite în folosinţă până la intrarea în vigoare a Legii nr. 50/1991.

În timpul regimului trecut s-a atribuit folosinţa funciară a unor terenuri, prin diferite acte normative, dintre care pot fi amintite: Decr. 244/1955; Legea nr. 4/1973; Legea nr. 58/1974.

Prin Decr.

— Lege nr. 61/1990 şi Legea nr. 85/1992, s-a oferit posibilitatea chiriaşilor din locuinţele construite din fondurile statului sau al unităţilor economice de stat sau bugetare de stat să le cumpere. Odată cu cumpărarea locuinţei, se transmite şi folosinţa terenului aferent acestuia, pe durata existenţei construcţiei. Dacă proprietarul locuinţei cumpărate nu a cerut şi nu a obţinut împroprietărirea – conform art. 38 al Legii nr. 18/1991 dreptul de folosinţă asupra terenului, va fi caracterizat ca fiind un drept de superficie care, este un dezmembrământ ai dreptului de proprietate privată a statului sau unităţilor administrativ-teritoriale.

3. *Exercitarea dreptului de superficie*. Titularul are un drept de proprietate asupra construcţiilor, plantaţiilor sau lucrărilor existente şi în consecinţă superficiarul are asupra acestora atributele dreptului de proprietate – posesia, folosinţa şi dispoziţia în plenitudinea lor.

Asupra terenului, pe care sunt edificate construcţiile, plantaţiile sau lucrările sale, superficiarul exercită posesia şi folosinţa şi un drept de dispoziţie materială limitat în sensul că poate aduce modificări ale configuraţiei fizice a terenului pentru a realiza lucrările necesare realizării acelor construcţii cum sunt săpăturile, drenările, neteziri, instalaţii etc.

Superficiarul este îndreptăţit să înstrăineze construcţia, plantaţia sau lucrările, fără să aibă nevoie de consimţământul proprietarului terenului.

Acest drept se va transmite şi prin moştenire legală sau testamentară, în condiţiile dreptului succesoral. El poate fi grevat de sarcini reale, cum sunt: uzufructul, uzul, abitaţia, servitutea, ipoteca.

Dreptul de a transmite proprietatea sau de a greva superficia, poate fi restrâns sau limitat prin convenţia de constituire, printr-o prevedere expresă în acest sens.

4. *Stingerea dreptului de superficie*. Din definiţia dată rezultă că dreptul de superficie are un caracter perpetuu, în sensul că durează în timp cât există construcţia, plantaţia sau lucrarea şi nu se stinge prin

neexercitare.

a) când construcţia plantaţiei sau lucrările au fost desfiinţate sau au pierit în întregime;

b) când superficiarul a dobândit proprietatea asupra terenurilor, sau dimpotrivă, proprietarul terenului devine şi proprietar al construcţiei, plantaţiei, lucrării (prin convenţie, succesiune, uzucapiune);

c) dacă un terţ dobândeşte atât proprietatea terenului cât şi proprietatea lucrărilor efectuate pe teren, dreptul de superficie se stinge.

Note bibliografice:

Capitolul VI

MODURILE DE DOBÂNDIRE A

DREPTULUI DE PROPRIETATE

Secţiunea I.

1. Noţiuni generale. Codul civil despre modurile de dobândire şi clasificarea lor

A dobândi înseamnă a deveni proprietar, iar dacă se înstrăinează urmează a fi făcută o altă persoană proprietar (*rem suam alienam facere*).**cxlii**

Acest aspect este reglementat în Codul civil, în cartea III, unde sunt arătate „diferitele moduri prin care se dobândeşte proprietatea". În tratarea modurilor de dobândire se are în vedere atât proprietatea, cât şi celelalte drepturi reale principale. Potrivit art.644 C.civ., „*Proprietatea bunurilor se dobândeşte şi se transmite prin succesiune, prin legate, prin convenţie şi prin tradiţiune*", iar conform art.645 din acelaşi cod „*Proprietatea se mai dobândeşte prin accesiune sau încorporaţiune, prin prescripţie, prin lege şi prin ocupaţiune*".

În doctrină se relevă că aceste moduri de dobândire sunt aplicabile tuturor tipurilor de proprietate, tuturor drepturilor reale. La aceste moduri se adaugă hotărârea judecătorească.

Modurile de dobândire a proprietăţii sunt împărţite potrivit doctrinei noastre interbelice în: a) originare şi derivate; b) moduri de a dobândi cu titlul oneros sau cu titlu gratuit; c) moduri de a dobândi cu titlu universal şi cu titlu particular ori singular.**cxliii**

Sunt considerate moduri de dobândire originare, când se dobândeşte proprietatea unui lucru care nu a fost al nimănui; ele sunt derivate când se transmite o proprietate deja existentă de la o

persoană la alta. Astfel, ocupaţiunea este, de exemplu, un mod de dobândire originar (*acquisitio originaria*), iar vânzarea, moştenirea, donaţia etc. (*acquisitio derivativa*) sunt moduri de dobândire derivate. Modul de dobândire este oneros când pentru lucrul primit se dă o valoare oarecare, se face o echivalare, iar cu titlu gratuit când se primeşte un lucru fără a se da nimic în schimb. Astfel, vânzarea este cu titlu oneros, iar donaţia cu titlu gratuit.

Modul de dobândire şi de strămutare a proprietăţii este cu titlu universal când se dobândeşte o universalitate de bunuri (singurul mod de dobândire cu titlu universal este succesiunea) şi cu titlu particular sau singular, când se dobândeşte unul sau mai multe lucruri determinate.

Enumerarea modurilor generale de dobândire a dreptului de proprietate este făcută în art.644 şi 645 C.civ., primul articol cuprinzând modurile derivate, precum succesiunea, legatele, convenţiile şi tradiţiunea, iar cel de-al doilea cele originare, adică accesiunea sau încorporaţiunea, prescripţia achizitivă, ocupaţiunea şi legea.

În literatura juridică s-a sesizat că această enumerare este defectuoasă, în primul rând că termenii utilizaţi nu mai corespund şi nu cuprind toate modurile existente. De asemenea, s-a remarcat că unele dintre ele se găsesc cuprinse în enunţarea altora. Se exemplifică că termenul de succesiune prevăzut de art.644 din C.civ., apare ca impropriu, deoarece cuprinde şi succesiunea testamentară, deşi despre legate se vorbeşte ca un mod aparte de dobândire; ar fi mai indicat, deci, să se facă referire la succesiunea legală.**cxliv** Nici termenul de legate folosit în textul Codului civil, nu este corect, fiind restrâns în raport cu ce a dorit să exprime legiuitorul. De aceea, în doctrină se consideră că ar trebui înlocuit cu termenul de testament.**cxlv**

Legea, care este modul general de dobândire, poate cuprinde accesiunea, uzucapiunea şi succesiunea legală, acestea fiind însă specificate aparte. Orice enumerare poate fi susceptibilă de critică, fie în sensul că toate modurile pot fi cuprinse în modul general de dobândire care este legea, fie că lipsesc din enumerare alte moduri de dobândire, precum hotărârea judecătorească atributivă de drepturi şi calea execuţiei silite prin adjudecare. Execuţia silită este un mod derivat de dobândire a proprietăţii pe cale forţată, deoarece se

întemeiază pe gajul general al creditorilor chirografiani, obiect al gajului fiind patrimoniul debitorului.

Legea ca mod de dobândire este şi în cazul art. 19 şi 20 din Legea nr. 15/1990, privind reorganizarea unităţilor economice în regii autonome şi societăţi comerciale. Prin efectul acesteia dreptul de administrare operativă de până atunci se transformă în drept de proprietate. Bunurile din patrimoniul societăţilor comerciale sunt proprietatea acestora (art. 20 alin.2). Patrimoniul este nominalizat prin hotărâre de guvern, adică prin act administrativ unilateral, fiind acesta un alt mijloc decât cel de drept civil.

Legiuitorul omite din enumerare hotărârea judecătorească şi dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credinţă, iar posesia mobilelor de către acelaşi posesor de bună-credinţă este reglementată la art.1909 C.civ., la titlul XX, cap. IV, fiind privită ca o consecinţă faptică şi nu enumerată la textele din Titlul I, cap. I, al cărţii a III-a din cod, cum era firesc să se facă pentru motive de simetrie juridică şi pentru înlăturarea confuziilor. Deşi Codul civil enunţă în textele citate numai modurile de dobândire şi de transmitere a dreptului de proprietate, acestea sunt valabile şi pentru dobândirea altor drepturi reale.

Cu toate criticile ce pot fi aduse Codului civil român, redactarea în această privinţă este superioară textelor corespunzătoare din modelul său francez, din două puncte de vedere: a) foloseşte noţiunea de convenţie în locul termenului de obligaţie întrebuinţat de legiuitorul francez; b) enumerarea făcută de codul nostru cuprinde în plus două moduri, anume ocupaţia şi legea. Este în afara discuţiei că legiuitorul francez, când a enumerat obligaţia, a avut în vedere convenţia materializată prin acordul de voinţe dintre părţile între care operează transferul dreptului real şi nu obligaţia ca atare, care este un mijloc de realizare a translaţiei drepturilor. Obligaţia trebuie pusă în legătură cu efectul convenţiei. Obligaţia prin ea însăşi nu are efect translativ, acesta operând în temeiul convenţiei ca izvor al obligaţiei, concretizând astfel norma juridică generală şi abstractă.**cxlvi** Izvor de obligaţii este actul juridic materializat prin voinţa concordantă a părţilor între care se încheie, generând drepturi şi obligaţii subiective, care se stabilesc între subiecte de drept determinate.

Codul civil francez menţionează donaţia printre mutaţiile dreptului de proprietate, care nu mai apare la legiuitorul nostru, care

este la curent cu observaţiile făcute în epocă privind inutilitatea sa pentru că donaţia este un act juridic cu anumite particularităţi cuprinsă în categoria de gen a convenţiilor (contractelor speciale).**cxlvii**

Se constată preocuparea şi efortul doctrinei juridice de a face clasificări pe criterii ştiinţifice, pentru a se suplini enumerarea empirică din Codul civil. În cele ce urmează vom prezenta cele mai relevante clasificări ale modurilor de dobândire a dreptului de proprietate formulate în literatura noastră juridică.

Din formularea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate, prin mijloace de drept civil**cxlviii**, s-ar putea înţelege că ar exista şi mijloace din afara dreptului civil. Într-adevăr, în prezent, când proprietatea statului este împărţită în două categorii şi anume: proprietatea publică şi cea privată, distincţie consacrată în Constituţie şi legi organice sau ordinare, se poate pune problema existenţei altor mijloace de dobândire decât cele specifice dreptului civil. Astfel, în privinţa proprietăţii publice, care este o categorie specială a proprietăţii supusă unui regim administrativ, şi doar în anumite limite regimului reglementat de normele dreptului civil, reglementările din Codul civil nu mai sunt suficiente. De exemplu, în cazul acţiunii în revendicare sau al celei posesorii, mijloacele puse la îndemâna statului sunt multiple în raport cu cele ale unui titular ai dreptului reclamant în condiţiile art.489 C.civ. (la revendicare) sau art.674 C.p. civ. (la acţiunea posesorie). Bunăoară, dacă statul revendică o exploatare minieră de la un particular este suficientă dovada că bunul are această destinaţie. Pe când, în raporturile civile propriu-zise este necesară dovada anteriorităţii titlului său. Bunurile din domeniul public nu pot aparţine decât statului şi unităţilor administrativ-teritoriale şi nicidecum proprietarilor particulari. Simpla dovadă că au destinaţia sau afectaţiunea prevăzută de lege este suficientă titularului dreptului de proprietate publică, care este îndrituit la utilizarea directă prin administraţie, aceasta constând în serviciile domeniului public la nivelul organelor centrale pentru domeniul public de interes naţional, sau la nivelul consiliilor locale şi judeţene pentru cel de interes local.

Pornind de la clasificarea făcută de autorii citaţi, se au în vedere prevederile art.644 şi 645 C.civ., după care dreptul de proprietate poate fi dobândit prin succesiune legală, prin legate, prin convenţie, prin tradiţiune, prin accesiune sau încorporaţiune, prin presperipţie,

prin lege şi prin ocupaţiune.

Termenul de legate, folosit de textul Codului civil, nu ar fi corect şi ar trebui înlocuit cu testamentul, idee împărtăşită şi de alţi autori.**cxlix**

Criteriile folosite pentru clasificarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate sunt: a) după întinderea dobândirii (după care distingem dobândirea cu titlu universal şi dobândirea cu titlu particular); b) după caracterul oneros sau gratuit al dobândirii (distingem dobândirea cu titlu oneros, când se are în vedre o contraprestaţie de natură materială, cum sunt contractele de vânzare-cumpărare, de locaţiune etc., şi cu titlu gratuit, când nu se primeşte în schimb, cum este cazul donaţiei, testamentului etc.); c) după momentul în care operează dobândirea (*inter vivos*, precum contractul şi *mortis causa*, precum testamentul); d) după situaţia juridică a bunului la data dobândirii (poate fi un mod de dobândire derivat sau un mod originar, după cum ele comportă sau nu un transfer ai dreptului de proprietate).

Această clasificare este reluată şi acceptată şi de autorii care s-au ocupat de teoria drepturilor reale după decembrie 1989, remarcându-se astfel actualitatea acesteia.**cl**

Un criteriu cunoscut în literatura interbelică nu a mai fost preluat, fiind considerat – probabil – inutil, pentru că repetă ceea ce rezultă din celelalte criterii. Este vorba de clasificarea modurilor de dobândire din punctul de vedere al rolului jucat de voinţa omului, împărţindu-le în voluntare şi nevoluntare.**cli** În cele voluntare este antrenată voinţa omului ca expresie a deliberării sale, acţionând factorul volitiv; în cele nevoluntare dobândirea dreptului de proprietate se produce în afară şi independent de voinţa omului, cum sunt evenimentele naturale care dau naştere la raporturi juridice, cum este, de exemplu, accesiunea naturală imobiliară, când se alipeşte o porţiune de teren prin curgerea apei care o măreşte pe alta.

Rezultă, din aceste considerente, că modurile generale de dobândire a dreptului de proprietate, sunt următoarele: contractul sau convenţia translativă sau constitutivă de drepturi reale; succesiunea legală; succesiunea testamentară; uzucapiunea sau prescripţia achizitivă; accesiunea; posesia de bună-credinţă a bunurilor mobile; dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credinţă a bunului frugifer, tradiţiunea şi ocupaţiunea.

2. Aspecte actuale ale dobândirii dreptului de proprietate reliefate de activitatea legislativă ulterioară anului 1989.

Pe lângă reglementările clasice ale Codului civil, care urmează modurile generale de dobândire şi de transmitere ale dreptului de proprietate, au apărut o serie de reglementări care aduc elemente de noutate, generate de evoluţia societăţii şi, odată cu aceasta, a sistemului de drept. Este exactă noţiunea dată în literatura de specialitate**clii**, art.644 – 645 C.civ., definindu-le ca „*moduri generale de dobândire*" (*subl. ns.*) a dreptului de proprietate. Acestora li se mai poate spune că sunt modurile de dobândire a dreptului de proprietate prevăzute de Codul civil. Clasificarea făcută în paragraful precedent s-a referit la modurile de dobândire a dreptului de proprietate prin mijloace de drept civil.

Constatăm, însă, că sunt acte normative intrate în vigoare după anul 1989, care lărgesc aria mijloacelor de dobândire a proprietăţii, fie păstrându-le caracterul de mijloace de drept civil, fie reglementându-le ca mijloace de drept administrativ sau mixte (având atât caracter administrativ cât şi civil). Acest lucru este generat, în primul rând, de noua structură a proprietăţii, dată de art.135 (2) din Constituţie, care o împarte în publică şi privată, şi mai ales de regimul juridic instituit domeniului public după 1990. În condiţiile formelor de proprietate consacrate de Constituţie, art.1 şi 4 din Legea nr. 18/1991, care reconsideră o instituţie fundamentală şi tradiţională a dreptului administrativ românesc, legea fiind aceea care declară utilitatea publică a unor terenuri. Declararea dată de lege se alătură criteriului naturii bunului, destinându-l în scopul folosinţei publice. Prin această nouă reglementare au fost reactivate dispoziţiile deja existente în art.476, 477, 499, 1310 şi 1844 din Codul civil, care astfel pot constitui izvoare ale dreptului public.

Socotim necesar a distinge modurile de dobândire a proprietăţii publice, regimul juridic al acesteia şi aspectele calitative faţă de obiectul şi modul de dobândire a proprietăţii socialiste de stat, reglementată până în anul 1990 în ţara noastră.

De asemenea, prin trecerea la economia liberă de piaţă, în procesul de privatizare sunt cunoscute o serie de moduri de dobândire ale proprietăţii, care nu sunt prevăzute în Codul civil şi nu au fost întâlnite nici în practică, dar care se impun datorită noilor stări de lucruri şi din nevoia de regenerare a societăţii româneşti. S-ar putea

obiecta că desfăşurarea procesului de privatizare şi, deci, dobândirea proprietăţii au loc în temeiul unor acte normative, modul de dobândire fiind legea sau convenţia şi, drept urmare, acestea se încadrează tot la acele moduri generale care sunt prevăzute de art.644 şi 645 C.civ.

Chiar dacă aşa pare la prima vedere, în cadrul procesului de privatizare, concepţia tradiţională suferă serioase amendamente de esenţă. Aceasta pentru că acţiunea este generalizată ca amploare şi se desfăşoară în virtutea unor dispoziţii ale puterii de stat, prin care se stabilesc condiţii şi restricţii specifice. Acest proces este apoi, cel puţin prin voinţa legiuitorului, de natură tranzitorie, iar mijloacele nu sunt exclusiv civile. Chiar dacă transmiterea dreptului de proprietate are loc prin contract, acordul de voinţă este limitat sau chiar înlăturat prin voinţa legii. De exemplu, vânzarea de active în temeiul Legii nr. 58/1991, Ord. Urgenţă 88/1997 şi Legea nr. 99/1999, nu poate avea loc decât prin licitaţie publică, societatea comercială neputându-şi alege neîngrădit cumpărătorul. Vânzarea de acţiuni supusă de asemeni unor proceduri de publicitate şi de adjudecare, combinate cu regulile pieţei de capital.

Tot astfel în cadrul măsurilor de ocrotire a chiriaşilor potrivit art. 9 şi urm. din Legea nr. 112/1995, opţiunea se manifestă după anumite cerinţe, iar preţul este stabilit de N.M. aprobate prin H.G. nr. 20/1996. Aici se combină mijloace de drept civil cu măsuri de natură administrativă, acestea fiind uneori prevalente şi se impun voinţei părţilor. La vânzarea de locuinţe potrivit Legii nr. 85/1992, transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinţei operează ţinând seama doar de intenţia de cumpărare a chiriaşului, fără ca proprietarul să se poată opune, cum ar fi normal potrivit principiului consensualităţii şi al atributelor conferite de art.480 C.civ.

Tot aşa, dobândirea proprietăţii operând în temeiul legii, mijloacele nu sunt prin excelenţă de drept civil. Dobândirea presupune etimologic naşterea unui drept nou, pe când avem, potrivit Legii nr. 18/1991, o redobândire a unui drept asupra terenului care a preexistat, ca o măsură reparatorie, ce poate fi atât asupra fostului amplasament, când redobândirea operează într-o formă perfectă, ca un drept recâştigat; sau, dimpotrivă, poate fi pe un alt amplasament, când este reparatorie prin echivalent. În această din urmă ipoteză, mai degrabă este o dobândire şi, de fapt (în realitate), a operat în timp un schimb, între proprietărea deţinută anterior cooperativizării şi

suprafaţa pe care s-a pus în posesie ca urmare a reconstituirii dreptului. În ce priveşte însă dobândirea prin act juridic, trebuie avut în vedere că atunci când se naşte un nou drept, actul este constitutiv şi când se transmite un drept existent actul este translativ. Stabilirea dreptului de proprietate prin constituire, potrivit art.8 din Legea nr. 18/1991, are loc pentru categorii de cetăţeni anume, prevăzute de lege şi prin excelenţă se naşte un drept nou, se dobândeşte cu titlu gratuit şi, ca atare, diferă de cei cărora li s-a reconstituit proprietatea asupra terenului.

Deci, am putea face o analiză ţinând seama de tendinţa legislativă de după decembrie 1989, remarcând apariţia a trei categorisiri ale modurilor de dobândire, caracterizate de structura actuală a dreptului de proprietate, tendinţa de consolidare a economiei libere de piaţă, ca voinţă de consolidare a statului de drept prin restabilirea unor drepturi abuziv încălcate şi generalizarea privatizării în economie. Acestea ar fi: a) moduri de dobândire specifice dreptului de proprietate publică; b) moduri de dobândire care urmăresc restabilirea unor drepturi încălcate (redobândire, restituire, reconstituire, retrocedare etc.); c) moduri de dobândire specifice tranziţiei de la economia etatizată la economia liberă de piaţă şi care urmăresc transformarea întregului sistem economic. Asemănătoare, cum am mai remarcat, cu cele puse la îndemână de codul civil, ele au totuşi au un regim distinct şi credem că, fie şi succint, este necesară o analiză aparte.

3. Moduri de dobândire specifice dreptului de proprietate publică

Domenialitatea constituie o parte importantă a dreptului administrativ al bunurilor referindu-se la acele bunuri care aparţin colectivităţii publice. Domeniul se compune deopotrivă din bunuri mobile şi imobile, noţiunea de domeniu avându-şi originea în latinescul *domenium*, care înseamnă stăpânire, proprietate. În dreptul roman – *res publicae* – era constituit din acele bunuri care în ansamblul lor aparţineau imperiului roman al cărui exponent erau împăratul şi ceilalţi dregători. Am socotit aceste precizări prealabile necesare pentru că destinarea unui bun serviciului public (ideea de afectare) dă natura juridică, care îl diferă de proprietatea ordinară, obişnuită, privată. Chiar dacă legiuitorul din 1991 nu foloseşte expresia de „domeniu public", ea este – în opinia unui autor**cliii** –

subînţeleasă. Este necesară a fi folosită noţiunea de domeniu public pentru că ce intră exclusiv în componenţa lui este arătat expres de lege şi, ca atare, se constată că dobândirea a operat *ope legis*, cum lasă să se înţeleagă din interpretarea art.135, alin.4 din Constituţie, art. 5 şi 34 din Legea nr. 18/1991 şi art.62, 72 şi 74 din Legea nr. 69/1991, precum şi art.475, 476 – 478, 499, 1310.1844 din C.civ. Delimitarea dintre domeniul public de interes naţional şi cel de interes local o face H.G. nr. 113/1992. Alte dispoziţii care reglementează domenialitatea publică mai sunt: Legea nr. 17/1990, privind regimul juridic al apelor maritime interioare, Legea nr. 56/1992 privind frontiera de stat a României, O.G. nr. 27/1991, privind măsuri pentru protecţia patrimoniului cultural-naţional ş.a.

De menţionat că H.G. nr. 113/1992 circumscrie şi sfera bunurilor care aparţin domeniului privat, atari distincţii făcând şi Legea nr. 18/1991, în vederea evitării unor confuzii care s-ar putea face.

Actul normativ care reglementează în principiu dreptul de proprietate publică şi alcătuirea domeniului public este Legea nr. 213/1998, care este o lege organică şi devenită dreptul comun în această privinţă. În art. 7 prevede că proprietatea publică se dobândeşte:

a) – pe cale naturală;

b) – prin achiziţii publice efectuate în condiţiile legii;

c) – prin expropriere pentru cauză de utilitate publică;

d) – prin acte de donaţie sau legate acceptate de Guvern, de Consiliul judeţean sau de Consiliul local, după caz, dacă bunul în cauză intră în domeniul public;

e) – prin trecerea unor bunuri din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale în domeniul public al acestora, pentru cauză de utilitate publică;

f) – prin alte moduri prevăzute de lege.

Dacă în ce priveşte bunurile domeniului public, pe care legea le prevede ca făcând obiectul exclusiv al „dreptului de proprietate publică", nu pot fi discutate şi analizate alte moduri de dobândire pentru că art.135 (5) al legii fundamentale le declară inalienabile, alta este situaţia acelora care prin natura lor pot să fie atât din domeniu public cât şi privat. Pe lângă modurile reglementate de Codul civil, aplicabile, în general, oricărei forme de proprietate, proprietatea

publică mai poate fi dobândită prin moduri specifice.

Urmează să le analizăm succint pe cele mai importante cu excepţia exproprierii care a fost abordată în capitolul II.

3.1 Confiscarea.

Este un mod de dobândire a dreptului de proprietate publică sau privată a statului (după natura bunului), ca urmare a aplicării unei sancţiuni penale, administrative sau civile. Confiscarea se aplică în situaţiile exprese prevăzute de legea penală în temeiul unei hotărâri judecătoreşti, ca măsură de siguranţă prevăzută de art.118 din C.pen.

De asemeni, în cazul săvârşirii unor contravenţii, legi speciale prevăd aplicarea măsurii confiscării unor bunuri care sunt obţinute prin contravenţie, care au folosit în mod direct la săvârşirea faptei contravenţionale, obţinute de pe urma faptei contravenţionale sau sunt produsul acestora, ori în cazul desfăşurării unor activităţi economice în afara cadrului legal (de exemplu comerţul fără autorizaţie, contravenţii la regimul vămilor, al pescuitului şi vânatului etc.). Tot prin confiscare unele bunuri pot trece în proprietatea statului prin efectul unor acte administrative (decizii, dispoziţii) ca măsură sancţionatorie, situaţii care sunt mai rare. Confiscarea poate fi şi sancţiune civilă care se aplică persoanelor juridice care se dizolvă din cauza desfăşurării unei activităţi ilicite, dar numai în privinţa bunurilor rămase după lichidarea acesteia, conform art.45 lit. e din Decr.nr. 31/1954. Chiar dacă acest decret a fost adoptat în regimul anterior dispoziţia a rămas în vigoare.

În ce priveşte confiscarea ca pedeapsă complementară constând în confiscarea totală sau parţială a averii prevăzută de art.53, al. 2 şi 68 al. 2 din Codul penal, problema este dacă ea mai poate fi aplicată sau nu. Părerile în această privinţă sunt împărţite.

Au fost opinii care au susţinut că faţă de caracterul reglementărilor exprese ale Codului penal, care nu au fost abrogate printr-o normă penală, se poate aplica în continuare pedeapsa complementară a confiscării averii.**cliv** Opinia opusă care nu mai admite posibilitatea aplicării confiscării ca pedeapsă complementară faţă de prevederile art.41 alin.1 şi 7 din Constituţie, care prevăd conţinutul, modul de ocrotire şi textual că „averea dobândită licit nu poate fi confiscată”. Împărtăşim acest ultim punct de vedere. Faţă de actualele prevederi constituţionale textul art.53 şi 68 C.pen. referitor la confiscare este considerat abrogat implicit, până la modificarea din

1996. Mai mult decât atât, alin.8 al art.41 din Constituţie prevede cu exactitate când poate fi luată măsura confiscării, limitând-o numai la: „Bunurile destinate, folosite sau rezultate din infracţiuni ori contravenţii…”, ea putând fi luată numai în condiţiile legii speciale. Asupra aspectului s-au făcut consideraţii în doctrină potrivit cărora textele art. 53 şi 68 din C.pen. sunt depăşite şi neconstituţionale, pedeapsa complementară a confiscării averii nemaiputându-se aplica după Constituţia din 1991. **clv** A fost şi orientarea Curţii Constituţionale şi a Curţii Supreme de Justiţie până la consacrarea legislativă ca urmare a modificării Codului penal prin Legea nr. 140/1996, prin care textul referitor la confiscarea averii parţială sau totală (art. 53 pct. 1 lit. e C.pen) a fost abrogat.**clvi**

De altfel, în practica mai recentă a instanţelor a fost împărtăşită această părere, reţinându-se inaplicabilitatea pedepsei complementare a confiscării averii, prevederile art.68 C.pen. fiind inaplicabile în condiţiile art.41 pet.7 şi art.150 pct. 1 din Constituţie, potrivit cărora legile şi celelalte acte normative rămân în vigoare în măsura în care nu-i contravin.**clvii**

În concepţia legiuitorului de la 1968 când a fost adoptat Codul penal, pedeapsa complementară a confiscării avea menirea să completeze pedeapsa principală. Ea avea caracter constrângător, indiferent de provenienţa licită sau ilicită a bunului sau a universalităţii. În prezent fiind obligată să recunoască prezumţia de licitate a dobândirii potrivit art.47 (7), atrage după sine inaplicabilitatea confiscării ca pedeapsă penală, iar textele corespunzătoare din Codul penal sunt considerate implicit abrogate, au fost apoi abrogate expres. În problema care s-a pus în legătură cu aceasta, *illo tempore* dacă instanţa poate să constate singură neaplicarea pedepsei confiscării averii sau este necesară invocarea excepţiei de neconstituţionalitate în faţa Curţii Constituţionale, în literatura de specialitate se cunosc opinii diferite.**clviii**

Pentru că nu face obiectul lucrării de faţă, în care susţinem că măsura confiscării ca pedeapsă complementară nu mai poate constitui un mod de dobândire a proprietăţii publice sau private a statului, ne mărginim să arătăm că acest lucru îl stabileşte instanţa de judecată. Aceasta ţinând seama că prima condiţie pentru a fi aplicată o lege este ca ea să fie în vigoare. Or, după cum am susţinut, că era abrogată implicit, ca fiind o dispoziţie contrară Constituţiei, nici nu se mai pune

problema unei excepţii de neconstituţionalitate în legătură cu o dispoziţie legală care nu mai este în vigoare. Faptul că o normă juridică, chiar penală, este sau nu abrogată, poate fi constatat de orice instanţă de judecată atunci când este în situaţia de a o aplica. Discuţia este oricum tranşată prin modificarea legislaţiei penale ce am amintit-o.

În cadrul interpretării unor dispoziţii tranzitorii referitoare la dobândirea dreptului de proprietate, prin confiscare, asupra unui imobil aparţinând unei persoane pentru o infracţiune ulterior dezincriminată, practica Secţiilor Curţii Supreme de Justiţie este nuanţată. Vom rezuma două asemenea speţe.

Prima aparţine Secţiei civile, care a statuat că dezincriminarea nu are consecinţe în ce priveşte reîntoarcerea în proprietatea fostului condamnat a bunurilor care au făcut obiectul confiscării ca pedeapsă complementară.**clix** Instanţele au considerat inadmisibilă acţiunea în constatare, formulată în temeiul art.111 C.pr. civ., că reclamantul este proprietarul imobilului. Acesta a fost condamnat în anul 1959 pentru infracţiunea de uneltire contra ordinii sociale prevăzută de art.209 Codul penal anterior, dezincriminată prin Decr. nr. 12/1990. Această dezincriminare nu are efecte în sensul reîntoarcerii în favoarea fostului proprietar, atunci condamnat, a imobilului. Dezincriminarea nu are efect asupra pedepsei şi măsurilor care s-au executat până la intervenirea dezincriminării. Instanţa Supremă recunoaşte că efectele dezincriminării fac să înceteze de drept consecinţele penale ale hotărârii privitoare la faptă, va fi socotit ca şi cum nici nu ar fi fost condamnat, este înlăturată orice menţiune referitoare la faptă, la antecedente şi dreptul ocupării unor funcţii.**clx** Dar, conchide instanţa, nu are efect în ce priveşte reîntoarcerea proprietăţii asupra bunurilor care au format obiectul confiscării ca pedeapsă complementară.

La o primă vedere pare lipsită de logică concluzia instanţei. Din moment ce nu mai subzistă efectele pedepsei principale, cu atât mai puţin nu pot subzista efectele pedepsei complementare. Aceasta nu este de sine-stătătoare, ea este „complementară", o însoţeşte pe cea „principală". Înlăturarea efectelor principale este urmată firesc de înlăturarea efectelor complementare. Dar la dezincriminare ele se aplică numai asupra a ceea ce nu s-a executat. Aceasta este în aparentă contradicţie cu principiul *accesorium sequitur ad principale*, deci efectele trebuie să se răsfrângă şi asupra pedepsei complimentare.

A doua speţă, care aparţine Secţiei penale, este diametral

opusă.**clxi** În rezumat se admite recursul în anulare. Instanţa casează hotărârea şi înlătură măsura confiscării speciale a averii, ca urmare, se restabileşte situaţia anterioară.

Confiscarea este apreciată în materie contravenţională ca fiind o sancţiune administrativă şi judecătorul constituţional a manifestat multă rezervă, pe care o apreciem criticabilă, în a declara neconstituţionale unele texte de lege care prevedeau această măsură.

Astfel, confiscarea sumelor rezultate din valorificarea mărfurilor a căror provenienţă nu poate fi dovedită, în condiţiile în care nedovedirea acestei provenienţe constituie o contravenţie, nu este contrară prevederilor art. 41 alin. (8) din Constituţie (*Decizia Curţii Constituţionale nr. 17/1994*).

Confiscarea unor sume ca urmare a săvârşirii unor contravenţii legate de faptul că nu s-a dovedit caracterul licit al provenienţei unor mărfuri nu are ca efect răsturnarea sarcinii probei privind caracterul licit al averii (*Decizia Curţii Constituţionale nr. 286/1997*).

S-a decis, de asemeni, că aplicarea sancţiunii nu este o problemă de constituţionalitate, ci una de interpretare şi de aplicare a legii, care este de competenţa instanţelor judecătoreşti (*Decizia Curţii Constituţionale nr. 223/1997*).

Este discutabilă această ultimă soluţie având în vedere că instanţele nu au competenţa de a se pronunţa dacă dispoziţii din legi pe care le aplică sunt sau nu în contradicţie cu texte constituţionale. Controlul constituţionalităţii revine exclusiv organului specializat şi abilitat în justiţia constituţională, anume: Curtea Constituţională.**clxii**

Asupra conflictului temporal de legi, Curtea a constatat că art. 15 din Legea nr. 32/1968, privind stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor este abrogat potrivit art. 150 alin. (1) din Constituţie (*Decizia Curţii Constituţionale nr. 482/1997*).

3.2 Bunurile fără stăpân şi cele abandonate.

În conformitate cu art.646 C.civ., intră în această categorie lucrurile de orice fel, cărora nu li se cunoaşte stăpânul sau care au fost părăsite de către titularii lor, necunoscuţi sau absenţi. Sunt necesare îndeplinirea cumulativă a trei condiţii: a) titularul să fie necunoscut sau absent, adică să nu se ştie cine este proprietarul său, fiind cunoscut, acesta să fi plecat de la domiciliu şi nimeni să nu aibă ştiri despre el; cu alte cuvinte să fie dispărut; b) bunul să fi fost părăsit în mod voluntar de către proprietarul său; c) de la data părăsirii bunului să fi trecut un

an, care se socoteşte de la data ultimului act de conservare sau de administrare făcut de titularul dreptului de proprietate sau de către reprezentantul său.

Spre deosebire de expropriere, bunurile fără stăpân trec în proprietatea statului grevate de acele sarcini care au fost constituite asupra lor pe baza unor acte juridice sau obligaţii rezultate din raporturi juridice dintre titularul dreptului de proprietate şi terţi. Se cere ca sarcinile să fi fost conservate prin măsuri legale de către cei interesaţi.

În literatura de specialitate, acceptându-se în principiu că nu trebuie să se aducă vătămare drepturilor reale subiective, legal constituite pentru terţi, s-a susţinut însă că aceste drepturi „nu trebuie să se bucure de un regim preferenţial de ocrotire faţă de dreptul de proprietate, care este prototipul drepturilor reale.”**clxiii** Dacă titularul unui drept ce grevează bunul care face obiectul trecerii în proprietatea publică este el însuşi absent sau necunoscut, bunul părăsit va intra în proprietatea statului, liber de sarcina care l-a afectat. Cu alte cuvinte, acest drept, el însuşi chiar, de sine stătător, este supus procedurii de a deveni fără stăpân, dacă nu este exercitat, în aceleaşi condiţii, potrivit naturii şi caracterelor sale juridice. Mai pot fi considerate bunuri fără stăpân: obiectele de orice fel părăsite în locuri publice de către deţinătorii lor, a căror identitate nu a fost stabilită; bunurile găsite şi predate poliţiei, neridicate de proprietar; bunuri abandonate prin efectul unor legi speciale, adică acele date sau aflate în depozitul sau păstrarea unor instituţii şi care nu sunt ridicate de titulari în termenele prevăzute de actele normative care reglementează această deţinere cu caracter provizoriu; bunuri părăsite în vămi şi cele nevămuite în termen de 30 de zile de la data înscrierii în registrul de evidenţă al vămii. La fel bunurile perisabile nevămuite sunt valorificate în termen de 3 zile de la înscrierea în registrul de evidenţă vamală iar sumele obţinute sunt ţinute la dispoziţia celor în drept timp de un an, după care se fac venit la bugetul statului. Tot aşa, dacă sumele consemnate la C.E.C. sau Banca Naţională cu titlu de executare silită, precum şi cele cuvenite cu alt titlu, dacă nu sunt ridicate în teremnul stabilit de organul abilitat, iar în lipsa acestui termen, în cel general de prescripţie se face venit la bugetul statului. Ele nu sunt considerate bunuri părăsite sau abandonate, pentru că încă nu au ajuns în posesia titularului, pur şi simplu acesta ignoră preluarea în posesie pentru

exercitarea dreptului său de proprietate.

De asemeni, când, potrivit uzanţelor maritime sau aeriene, o navă sau aeronavă se află în apele teritoriale, respectiv pe un aeroport românesc, prezintă o valoare economică, dar este abandonată de către stăpân sau s-a făcut de către acesta o declaraţie inechivocă de abandon. Ea va intra în proprietatea statului român.

În privinţa bunurilor fără stăpân, prevederile art.646 C.civ. se coroborează cu cele ale art.477, teza I din acelaşi cod, referitoare la „Toate averile vacante şi fără stăpâni…", până în prezent fiind aplicabile în cazurile prevăzute de Decretul nr. 111/1951. Acest decret încă neabrogat, prevedea, cumulativ, trei condiţii pentru ca bunul să fie socotit părăsit: titularul să fie necunoscut sau absent, bunul să fie părăsit, de la data părăsirii să fi trecut un an de zile. Modul concret cum opera Decr.nr. 111/1951 era reglementat de Instrucţiunile nr. 6491/1951 ale M.F., care preciza că termenul de un an curge de la data ultimului act de conservare sau administrare, săvârşit fie de titular însuşi, fie de soţul său, de un descendent, fie de un coproprietar, fie de orice persoană anume împuternicită prin mandat de administrare. În lipsa posibilităţii de a dovedi acest moment, se avea în vedere data înregistrării procesului-verbal întocmit de organele financiare competente să constate că bunul a fost părăsit.

În cadrul legislativ actual s-ar putea aduce obiecţia că Decr.nr. 111/1951 nu mai este în vigoare. Observăm însă că până în prezent nu a fost abrogat în mod expres. Sunt de reţinut, însă, două aspecte, având în vedere că fiind un act normativ cu o accentuată amprentă a fostului regim politic socialist, este de notorietate că în multe situaţii s-a aplicat excesiv.

Primul aspect este legat de împrejurarea că faţă de situaţiile la care s-a aplicat până în prezent, rămân efectele juridice de trecere în proprietatea statului, care după intrarea în vigoare a Constituţiei din 1991, după natura şi destinaţia bunului a intrat fie în domeniul public, fie în domeniul privat al statului. Câtă vreme nu intervin măsuri reparatorii dispuse prin acte normative aceste bunuri îşi păstrează actualul titular ai dreptului de proprietate.

Al doilea aspect, dacă se mai poate aplica Decretul nr. 111/1951, pentru bunurile fără stăpân, în continuare. Suntem de părere că de vreme ce un nou act normativ nu a fost adoptat de puterea legiuitoare, având în vedere că nu a fost abrogat expres, îşi păstrează valabilitatea

în măsura în care nu contravine Constituţiei şi altor legi adoptate ulterior Constituţiei.

3.3 Rechiziţia.

Rechiziţia este o măsură cu caracter provizoriu, având ca efect trecerea în folosinţă temporară a forţelor armate sau a altor formaţiuni cu regim şi disciplină militară a unor bunuri aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice, în scopul de a fi utilizate pentru împrejurări excepţionale, în misiuni de apărare a patriei, ordinii publice şi siguranţei naţionale. Aceasta are loc în cazul mobilizărilor, concentrărilor, evenimentelor de război sau tulburărilor interne grave, precum şi în alte cazuri prevăzute expres de lege.

Cu toate că rechiziţia este o măsură provizorie, în regimul trecut au fost multiple situaţiile în care autorităţile timpului, care deţineau bunul au refuzat să-l restituie proprietarului. Astfel, au fost cunoscute cazuri de rechiziţionare după care bunurile au rămas în proprietatea statului, care a intervertit simpla calitate de detentor precar în virtutea actului administrativ de rechiziţionare, cu aceea de proprietar, invocând ulterior, în caz de revendicare, dispoziţii legale ca Decr.nr. 111/1951, Decr.nr. 218/1960 şi Decr.nr. 712/1966. Rechiziţia, dacă a continuat deţinerea bunului în temeiul acesteia, este o deţinere fără titlu şi în consecinţă fostul proprietar nu se bucură de măsurile reparatorii reglementate de Legea nr. 112/1995. El poate însă revendica bunul potrivit regulilor dreptului comun, în condiţiile prev. de H.G. nr. 11/1997 (dacă este imobil). De aceea, în legătură cu rechiziţia este discutabil că ar constitui un mod de dobândire a proprietăţii, pentru că situaţiile din ipotezele arătate sunt circumstanţiale. Doar în situaţiile când sunt rechiziţionate bunuri consumabile, statul devine proprietar, pentru că va restituit în schimb bunuri de acelaşi gen şi cantitate sau echivalentul lor.

Rechiziţiile sunt asimilate unor operaţiuni de putere publică pentru a satisface nevoile armatei în caz de mobilizare sau în caz de război. Sub anumite aspecte au fost considerate exproprieri cu destinaţia specială, care intervin în anumite momente.**clxiv** Rechiziţia, având ca efect trecerea bunului în folosinţă temporară, după încetarea stării excepţionale care a dus la luarea măsurii acesta se restituie titularului dreptului de proprietate. El este îndreptăţit la despăgubiri care privesc echivalentul deprecierii sau al uzurii bunului. Dacă bunul este uzat într-un grad avansat şi-l face impropriu destinaţiei sale,

proprietarul poate pretinde contravaloarea acestuia. Neînţelegerile în această privinţă dintre autoritatea care a dispus luarea măsurii şi proprietar sunt soluţionate prin mijlocirea organelor de justiţie potrivit dreptului comun, nefiind prevăzută până în prezent o procedură specială în această privinţă.

În prezent, apreciem că se impune o reglementare normativă adecvată referitoare la măsura rechiziţiei, deoarece prevederile Legii nr. 10/6 aprilie 1974, nu mai sunt satisfăcătoare. Dacă rechiziţia s-a dispus cu privire la bunuri consumabile, atunci titularul dreptului de proprietate ale cărui bunuri s-au rechiziţionat, este îndreptăţit, fie la predarea unor bunuri de acelaşi gen, fie la despăgubire asupra contravalorii, părţile având posibilitatea de a conveni, iar în caz contrar va hotărî justiţia.

3.4. Comoara sau tezaurul

Comoara sau tezaurul sunt considerate bunuri fără stăpân şi, cât timp nimeni nu dovedeşte dreptul de proprietate, vor trece în proprietatea statului. Această trecere are loc tot în temeiul Decr.nr. 111/1951, în măsura în care s-a păstrat în vigoare şi nu contravine altor dispoziţii legale adoptate ulterior.

În doctrina tradiţională, comoară este considerat orice lucru mobiliar, cu însemnătate şi valoare comercială, care se găseşte ascuns, indiferent de timp, de regulă îngropat în pământ, fără ca cineva să mai poată să se justifice ca proprietar, sau acesta să nu mai fie cunoscut.**clxv** De regulă, la comoară trecerea timpului în concurenţă cu factori circumstanţiali şi prilejul unor evenimente fac imposibilă aflarea proprietarului, iar o investigaţie este zadarnică.

În formularea art.649 coroborat cu art.477 din C.pr. civ., în lipsa justificării dreptului asupra lucrului caracterizat comoară sau tezaur, descoperite ca efect al purei întâmplări, se recunoaşte proprietarului fondului dreptul de a-şi apropia lucrul găsit. Autorii de specialitate au precizat că nu este un drept de accesiune, deoarece tezaurul, având o individualitate materială diferită de a fondului, nu poate constitui un accesoriu al acestuia.**clxvi** Atât în cazul comorii cât şi a tezaurului se impun o serie de clarificări în legătură cu similitudinea acestor noţiuni, a convergenţei textului art.649 C.civ. cu cel al art.135 (4) din Constituţie şi dacă după reglementările actuale proprietarul sau găsitorul au vreun drept.

În general, s-a împărtăşit părea că textul art.649 C.civ. se referă

atât la comoară, cât şi la tezaur. Sunt autori care le apreciază ca identice.**clxvii** Dacă textul art.649 C.civ. se referă doar la tezaur iar reglementarea va fi aplicabilă, în principiu, şi la comoară, cele două denumiri pe departe nu pot fi identice. Evoluţia etimologică a cuvintelor „comoară" şi „tezaur" a dus la lărgirea sensurilor lor, independente unul de altul şi de aceea înţelesul atribuit în prezent nu mai este acelaşi. Comoara are sensul de avere, obiecte din metale preţioase ca expresie economică, iar tezaurul presupune şi o valoare artistică, istorică sau culturală. Tezaurul poate să stârnească un interes ştiinţific, unul din caracterele sale fiind existenţa mai multor ipoteze despre provenienţa şi vechimea lui; de aceea nu mai este cazul să aparţină unui proprietar. Drept urmare, se impune a face distincţie între „comoară" şi „tezaur"; după părerea noastră, ele nu pot fi identice şi ar trebui să aibă regimuri juridice distincte. Comoara poate, în principiu, să aibă un proprietar la găsire, precum şi o valoare exclusiv economică, pe când tezaurul nu are un proprietar şi valoarea lui artistică, istorică sau culturală o depăşeşte pe cea economică. O nouă reglementare prin care se respectă interesele sociale generale, ar trebui să scoată expres aceste bunuri din circuit civil; anume, comoara fără stăpân şi tezaurul ar trebui declarate prin lege că aparţin domeniului public.

Problema dobândirii dreptului de proprietate asupra comorii**clxviii** a stat în atenţia literaturii de specialitate de-a lungul timpului. Cu tot ataşamentul pe care autorii vechi l-au avut pentru proprietatea privată, au exprimat şi rezerve faţă de apartenenţa lor particularilor. Făcând raportări la dreptul comparat al timpului, începând cu dreptul roman până la Adrian, au constatat că unele legislaţii recunosc dreptul asupra comorii în favoarea statului.

Se consideră de unii autori că atribuirea proprietăţii tezaurului titularului proprietăţii fondului „apare ca o exagerare tradiţională a puterilor inerente dreptului de proprietate privată". Se propune încă atunci că ar fi mai juridică soluţia legislaţiilor care atribuie statului, adică comunităţii beneficiului lucrurilor ascunse şi fără stăpân (M.B. Cantacuzino, în anul 1921).

După reglementarea din Codul civil român (art.649 corespunzând art.716 C.civ.fr.) comoara aparţine proprietarului care a găsit-o în propriul său fond, fie că a găsit-o din întâmplare, fie că a făcut cercetări pentru a o găsi.**clxix** Din doctrina franceză a fost

preluată teza după care comoara aparţine tot proprietarului fondului, adică a fost descoperită de un terţ, în urma unor săpături sau cercetări neordonate de proprietar, care ar fi o faptă ilicită ce nu-i poate folosi. Cel ce o găseşte devine proprietar în momentul în care a fost dată la iveală, înainte chiar de a fi pus mâna pe ea, fiind o derogare de la regulile ocupaţiunii. Dacă este găsită din întâmplare pe un fond străin, trebuie să o împartă cu proprietarul fondului. Comoara este un dar al norocului, atribuit de lege unor anumite persoane, după regulile de echitate. Ea nu este fruct, nici product. În consecinţă, alţi titulari de drepturi reale care grevează dreptul titularului, cum sunt uzufructuarul, uzuarul, superficiarul, chiriaşul, locatarul, posesorul de bună credinţă şi nici detentorul precar nu au niciun drept asupra comorii.**clxx**

Comoara poate fi încorporată şi în elementele de construcţie al unei clădiri, ea se cuvine tot proprietarului terenului atunci când clădirea este demolată de un cumpărător al materialelor de construcţie. Aceasta ar fi o vânzare mobiliară, proprietatea comoarei aparţine aceluia pe al cărui fond a fost zidită casa.**clxxi** Descoperirea trebuie să aibă loc din hazard. Când o face în baza unui titlu cu asentimentul, sub îndrumarea titularului sau este de bună credinţă, doctrina şi practica veche în îndreptăţea la împărţeală pe jumătate cu proprietarul fondului.

Pentru ca un lucru să fie considerat comoară se cere întrunirea anumitor condiţii: să fie un lucru mobil, să fie ascuns sau îngropat indiferent în ce loc; să aibă o existenţă proprie independentă de lucrul în care se află dosit; să nu se cunoască proprietarul.**clxxii**

În prezent, considerăm că potrivit normelor în vigoare, proprietatea comorii aparţine statului. În actuala concepţie a proprietăţii de stat (domeniu public şi domeniu privat) ea intră într-una din cele două forme după natura şi destinaţia prevăzute de lege. Deşi textul art.649 C.civ. nu a fost abrogat expres de fostul regim, faţă de prevedrile Decr.nr. 111/1951 şi constituţiile din acei ani, s-a considerat ca abrogat tacit. În aşezarea legislativă actuală însă şi prevederile Decr.nr. 111/1951, chiar neabrogat expres, au devenit anacronice şi nu mai satisfac semnificaţia prezentă a dreptului de proprietate. Din interpretarea art.135 alin. (4) din Constituţie prin filtrul căruia trecem atât prevederile art.649 C.civ. cât şi cele ale Decr.nr. 111/1951, constatăm că tezaurul sau comoara aflate în

pământ sunt bogăţii ale subsolului şi deci, se cuvin proprietăţii publice. Care va fi însă situaţia acelor lucruri din această categorie care sunt descoperite în ziduri, construcţii, suprazidiri, în mobile, poduri etc.?

Interpretând strict prevederile textului constituţional referitor la „bogăţiile de orice natură ale subsolului", comoara sau tezaurul aflate sub straturile de pământ trebuie să aparţină domeniului public. Apreciem deci că este necesar ca guvernul să stabilească condiţiile în care are loc tradiţiunea bunurilor, ele aparţin domeniului public sau privat al statului prin efectul legii. Pentru lucrurile caracterizate „comoară" sau „tezaur" găsite în alt loc decât sub pământ este discutabil dreptul de proprietate publică asupra lor. Ca să fie limitat acest drept al particularilor, în sensul art.41 (2) al Constituţiei, este necesară adoptarea unui nou act normativ, care să corespundă exigenţelor constituţionale şi să definească noţiunile de comoară şi tezaur. La fel se impune reglementarea situaţiilor când ele aparţin proprietarilor locului unde au fost descoperite, drepturilor acestora, care sunt autorităţile publice sau ştiinţifice care să le stabilească valoarea de patrimoniu şi să le preia de la particulari.

3.5. Succesiunile vacante.

Prevederile art.680 C.civ. coroborate cu art.477, teza II C.civ., stabilesc că succesiunile rămase fără moştenitori (aceştia nu există sau moştenitorii existenţi au renunţat cu toţii ori nu au acceptat în termen de 6 luni de la deschiderea succesiunii) trec în proprietatea publică sau privată a statului.

Valorificarea dreptului statului se face după procedura Legii nr. 36/1995, privind notarii publici, prin obţinerea de la biroul notarial competent a certificatului de vacanţă succesorală. Succesiunea devenită vacantă va fi culeasă de stat în totalitate, incluzând activul şi pasivul, însă sub beneficiu de inventar, adică răspunderea statului pentru pasiv va fi limitată la masa activului succesoral. În legătură cu succesiunile vacante apare o situaţie inedită care – după cunoştinţele noastre nu a fost tratată în literatura de specialitate – este aceea a terenurilor pentru care se reconstituie şi constituie dreptul de proprietate potrivit Legii nr. 18/1991. Dacă moştenitorii prevăzuţi de art.8 şi 12 din lege nu formulează cerere pentru stabilirea dreptului de proprietate, terenul care s-ar fi cuvenit lor va fi dobândit de stat ca o moştenire vacantă, sau în temeiul atributului său de suveranitate? Întrucât suntem în prezenţa unei legi speciale cu multe derogări de la

dreptul comun, ni se pare că problema nu se poate pune în acest mod.

Noi credem că legiuitorului i-a scăpat acest aspect (ambiguitatea fiind specificul acestei perioade de tranziţie în reformarea sistemului legislativ). Există, după părerea noastră, două situaţii în legătură cu care legiuitorul nu a avut un raţionament anume. Prima situaţie este cea reglementată de art.25 din Legea nr. 18/1991, când este vorba de terenuri intravilane care au aparţinut unor persoane decedate, fără moştenitori şi care trec în proprietatea unităţii administrativ-teritoriale. Aceste terenuri, fiind de interes local, se cuprind în domeniul privat al statului. Organele administraţiei publice locale vor hotărî dacă ele vor fi vândute, concesionate ori date în folosinţă pentru construcţia de locuinţe, obiective social-culturale, compensări etc.

Pentru a dobândi astfel de terenuri, în virtutea calităţii de moştenitor, statul are nevoie de certificat de vacanţă succesorală, prevăzut de art.26 din Decr.nr. 40/1953, abrogat prin Legea nr. 36/1995, privind notarii publici. Aceste terenuri revin statului, ca moştenitor, conform art.680 C.civ., care acţionează prin organele din teritoriu al M.F. Având în vedere caracterul de noutate al acestei situaţii prevăzute de Legea nr. 18/1991, opinăm că suntem în prezenţa unui mod de dobândire a proprietăţii pe cale specifică, când are nevoie de titlul de proprietate sau un alt act administrativ, altul decât o succesiune vacantă, dobândirea proprietăţii operând în temeiul legii. S-ar putea argumenta că statul culege aceste bunuri în virtutea calităţii sale de moştenitor de drept al unei succesiuni devenită vacantă, urmând o procedură specifică şi cu totul nouă. Reţinem că legea fondului funciar derogă de la regulile generale ale devoluţiunii moştenirii, în care sens prevederile art.12 sunt edificatoare; conchidem că ar fi şi aceasta o modalitate specifică de excepţie de la dreptul comun.

Chiar în consideraţiunea că dobândeşte dreptul în calitate de putere suverană, argument pentru aceasta ar fi actul administrativ în puterea căruia operează, datele problemei privind efectele juridice nefiind schimbate cu privire la terenurile intravilane. Discuţii ar putea fi în situaţia bunurilor mobile şi plantaţiilor terţilor, care, de regulă, au un regim juridic dat fie de art.1909 din Codul civil, fie de legea specială.

A doua situaţie, privind terenurile, altele decât cele prevăzute

de art.25 al legii, adică terenurile agricole din afara perimetrului intravilanului. În această privinţă, legea nu conţine vreo dispoziţie. Este vorba de ipoteza în care proprietarii au decedat, nu au moştenitori sau dacă există nu au formulat cerere, potrivit art.8 şi 12 din Legea nr. 28/1991. Art.17 din lege prevede că terenurile din extravilan care au aparţinut unor persoane care au decedat şi nu au moştenitori, precum şi cele pentru care nu s-au formulat cereri de restituire, rămân la dispoziţia comisiei. Apoi, art.21, alin. ultim din H.G. 131/1990 prevede că în situaţia când rezultă o rezervă de teren, comisia va stabili atribuirea în proprietate sau în folosinţa persoanelor îndreptăţite, prevăzute de lege. În textul art.17 din lege, la alin.3 – 4, se arată care este destinaţia unor atare terenuri, adică trec în domeniul privat al statului (când au rămas neatribuite diferitelor categorii de persoane îndreptăţite), urmând a fi puse la dispoziţia celor care vor dezvolta exploataţii agricole prin închiriere, concesiune sau vânzare, în condiţiile legii.

Considerăm că legiuitorul intenţionat nu a avut preocuparea de a reglementa situaţia juridică a terenurilor agricole pentru care moştenitorii nu au întocmit cereri de reconstituire. Prin modul cum reglementează situaţia terenurilor ce formează rezervă la dispoziţia comisiei, fără vreo distincţie, dacă au devenit fără stăpân sau o moştenire vacantă, se pare că legiuitorul nu a dorit să-şi găsească aplicarea art.477 şi 680 din C.civ., şi nici ale Decr.nr. 40/1953 (atunci în vigoare), referitor la succesiunile vacante. Implicit prevederile Decr.nr. 111/1951 şi textele legale arătate aici nu-şi găsesc aplicabilitate.

3.6. Amenzile, impozitele şi taxele de timbru.

Amenzile fie penale, fie administrative, precum şi cele cu caracter civil, fără nicio excepţie se varsă la bugetul public. Aplicarea unor asemenea sancţiuni sunt prevăzute de acte normative care stabilesc pentru fapte de încălcare a unor dispoziţii legale, care intră în conţinutul contravenţiei. Pentru că amenzile sunt prevăzute în multe acte normative cu titlu exemplificativ, reţinem cele prevăzute de Decr.nr. 328/1966 privind circulaţia pe drumurile publice; pentru nerespectarea unor acte procedurale prevăzute de art.35, 95 şi 405 din C.pr. civ., art.54 alin.2 şi 3 din Legea nr. 18/1991, Legea nr. 61/1990, privind regulile de convieţuire socială, Legea protecţiei mediului nr. 137/1995 ş.a.

3.7. Impozite şi taxe datorate prin legi specifice

Impozitele şi taxele datorate statului în baza unor legi fiscale, de către persoane fizice şi juridice, de asemeni, se fac venituri la bugetul statului compus din sumele respective. Acestea sunt: Legea nr. 12/1991 privind impozitul pe profit, H.G. nr. 1285/1990 privind taxele de timbru modificată prin O.G. nr. 11/1993; O.G. nr. 32/1995 privind timbrul judiciar, O.G. nr. 70/1994, privind organizarea impozitului pe profit etc. În prezent este în vigoare Legea nr. 146/1997, în materia taxei judiciare de timbru.

3.8. Confiscarea bunurilor potrivit Legii nr. 115/1996

Confiscarea bunurilor care nu au fost justificate, fie plata unor sume de bani egale cu valoarea bunului, se face potrivit art.18 din Legea nr. 115/1996, privind declararea şi controlul averii demnitarilor, magistraţilor, funcţionarilor publici şi a unor persoane cu funcţii de conducere.**clxxiii** Această măsură se dispune de instanţa de judecată, cu titlu de sancţiune civilă a persoanelor care nu şi-au justificat dobândirea în mod licit a bunurilor din avere.

3.9. Achiziţionarea de bunuri precum şi realizarea de investiţii

Achiziţionarea de bunuri precum şi realizarea de obiective de investiţii sunt de asemeni moduri de dobândire a proprietăţii publice şi ale domeniului privat, reglementări în materie conţinând O.G. nr. 12/1993. Particularitatea constă în aceea că achiziţiile publice de către stat sau de către comunităţile locale se desfăşoară după reguli stricte, având la bază procedura publicităţii şi organizării licitaţiei.

3.10. Afectarea unor bunuri din proprietatea privată

Nimic nu opreşte ca bunurile proprietate privată a statului, judeţului sau comunei să fie afectate proprietăţii publice, a celui care este titular ai dreptului de proprietate privată. În realitate, proprietarul rămâne acelaşi, însă bunul astfel afectat primeşte alt regim juridic, dobândind caracterele juridice ale proprietăţii publice. În literatura juridică veche afectaţiunea era caracterizată ca o măsură administrativă care face ca un bun din domeniul privat să treacă în domeniul public, iar dezafectarea este operaţiunea inversă, prin care bunurile domeniului public reintră în domeniul privat.**clxxiv**

Considerăm că în regimul juridic actual nu poate fi afectat pe cale administrativă un bun din domeniul privat aparţinând unei unităţi administrativ-teritoriale în favoarea domeniului public al statului. În raport de reglementările Legii nr. 69/1991 şi ale Legii nr. 215/2001,

comuna, oraşul sau judeţul care au personalitate juridică, sunt proprietare ale bunurilor din domeniul privat. Pentru a trece din proprietatea lor în aceea a statului, un bun, este necesar ca transferul să se opereze în temeiul unui act juridic sau al exproprierii. Este posibilă afectaţiunea şi a acorda regim de proprietate publică unor bunuri din domeniul privat, dacă este vorba de acelaşi proprietar, schimbând numai regimul juridic al proprietăţii. În acest sens este interpretabil art. 7 lit". e „din Legea nr. 213/1998, când este vorba de cauză de utilitate publică, ceea ce înseamnă că intrăm în regimul de drept instituit de Legea nr. 33/1994.

Tot astfel, bunurile din proprietatea publică pot fi dezafectate, trecute în proprietate privată, cu consecinţele ce decurg din aceasta. O asemenea măsură devine necesară atunci când a trecut o perioadă de folosire, de exploatare sau se schimbă prin lege regimul juridic. În acest sens, art.6 din O.G. nr. 15/1993, privind unele măsuri de restructurare a activităţii regiilor autonome a reglementat dezafectarea unor bunuri proprietate publică ce se poate face numai cu aprobarea Guvernului. Dispoziţiile art.5 din Legea nr. 58/1991 privesc transmiterea către persoane fizice de active şi trecerea a 30 % din capital în favoarea celor îndreptăţiţi prin Fondul proprietăţii private. Tot aici se încadrează şi măsurile de transformare a regiilor autonome în societăţi comerciale, care apoi sunt supuse privatizării.

Menţinerea în regim de proprietate publică este un drept care aparţine titularului dreptului de proprietate. În situaţia în care o construcţie aparţinând domeniului public (în speţă o fostă baie publică) a fost demolată, soarta juridică a terenului în scopul de a fi constituit aport în natură a consiliului local la înfiinţarea unei societăţi comerciale şi deci a fi dezafectat pentru a intra în domeniul privat este în drept să o hotărască această autoritate administrativă.**clxxv** În aceste condiţii apare ca nefondată susţinerea din acţiunea prefectului de anulare a hotărârii consiliului local. În calitatea de proprietar şi în virtutea Legii nr. 69/1991 şi a Legii nr. 215/2001, consiliul local poate dispune neîngrădit destinarea acelui bun pentru obţinerea de venituri prin concesionare, închiriere, locaţie de gestiune sau chiar participarea la constituirea unei societăţi comerciale pe acţiuni.

*3.11. Situaţia reglementată de art. 47 din redactarea iniţială a Legii nr. 18/1991, devenit art. 68 (2) ca urmare a republicării conf. art. VII din Legea nr. 169/1997.***clxxvi**

Potrivit acestui text, persoanele fizice care nu au cetăţenie română şi domiciliul în România nu pot dobândi în proprietate terenuri de orice fel prin acte între vii.

Aceste persoane, care dobândesc în proprietate terenuri prin moştenire, sunt obligate să le înstrăineze în termen de 1 an de la data dobândirii sub sancţiunea trecerii în mod gratuit a acestora în proprietatea statului şi în administrarea ADAR.

Neîndeplinirea obligaţiei de înstrăinare în termen de un an atrage trecerea în proprietatea statului cu titlu de sancţiune, urmând ca prin act administrativ de preluare să i se dea afectaţiunea de a fi supus domeniului public sau domeniului privat al statului.

Această preluare de către stat este o sancţiune civilă asemănătoare celei prev. de Legea nr. 4/1973, privind trecerea în proprietatea statului a celei de a doua locuinţe dacă nu era înstrăinată în termen de 1 an de la dobândire.

Textul în formularea iniţială a fost declarat neconstituţional în reglementarea lui iniţială (art. 47 din Legea nr. 18/1991).

Astfel, Curtea Constituţională a decis că măsura confiscării unui teren, din cauza expirării termenului înăuntrul căruia trebuia înstrăinat, este neconstituţională, fiind contrară art. 41 alin (8) din Constituţie. Prevederea a fost menţinută prin modificarea legii şi se pune problema dacă Decizia Curţii Constituţionale îşi păstrează actualitatea. Această decizie clarifică natura juridică a măsurii calificând-o ca fiind confiscare, aspect sub care îşi menţine forţa obligatorie, specifică jurisdicţiei constituţionale.

Note bibliografice:

Capitolul VII.

ANALIZA MODURILOR DE DOBÂNDIRE

A DREPTULUI DE PROPRIETATE

Secţiunea I.

Legea – ca mod de dobândire a dreptului de proprietate

Prevăzută de art.645 C.civ. ca mod de dobândire a dreptului de proprietate, este controversată în literatura de specialitate. De fapt, chiar enumerarea modurilor de dobândire este criticată.**clxxvii** În ce priveşte legea, s-a susţinut că prin ea însăşi nu constituie un mod separat, de sine-stătăror, de dobândire a dreptului de proprietate, temeiul acelei prezumţii îl constituie în realitate tot un act sau un fapt juridic. Legea, ca mod de dobândire, nu este enumerată în art.711 şi

712 C.civ.fr., aspect sesizat de doctrina franceză şi sunt puse în umbră virtuţile acestui cod de jurişti celebri, ca: M. Planiol şi G. Ripert; **clxxviii**A. Colin şi H. Căpitant,**clxxix** în tratate monumentale pentru dreptul civil, care îşi păstrează actualitatea.

Planiol şi Ripert apreciază enumerarea confuză şi incompletă şi consideră legea ultimul dintr-o înşiruire de opt moduri. Clasează în această categorie succesiunea *ab intestat*, dobândirea mobilelor de către posesorul de bună-credinţă, dobândirea fructelor de către cei ce au fost trimişi în posesiunea provizorie a averii celui care absentează şi dobândirea fructelor căzute din arborii vecinului pe fondul proprietarului**clxxx**, de către acesta din urmă. De reţinut că această ultimă ipoteză este inserată în art.673, din C.civ.fr., care însă nu a mai fost reluată de art.609 din C.civ. român. În aplicarea acestui text legal de către jurisprudenţa română s-a reţinut că fructele se cuvin proprietarului arborilor sau pomilor, indiferent unde au căzut şi de cine au fost culese.

Autorii A. Colin şi H. Căpitant nuanţează aceasta de proprietatea dobândită prin efectul legii, care a întâlnit deja numeroase aplicaţiuni, enumerând două moduri importante de dobândire şi două moduri secundare. Primele ar fi dobândirea prin accesiune şi dobândirea prin prescripţiune sau uzucapiune, iar cea de a doua categorie ar fi dobândirea coproprietăţii zidului comun, dobândirea fructelor de către uzufructuarii legali, dobândirea de către posesorii de bună-credinţă ai bunurilor mobile.

În viziunea lor, aplicări ale acestui mod de dobândire sunt cerute, altele contestabile. Sunt considerate certe: dobândirea fructelor de către uzufructuarii legali; dobândirea zidului comun, în conformitate cu art.660 şi 661 C.civ.fr.; atribuirea comorii sau a unei părţi din aceasta, precum şi a epavelor proprietarului solului sau celui care le-a găsit, recunoscând că aceasta operează măcar atunci când nu este socotită ocupaţiune. Mai pot fi considerate dobândiri ale proprietăţii prin efectul legii, două serii de ipoteze prin care se efectuează atribuirea proprietăţii, ca rezultat al producerii a doua fapte, anume: accesiunea şi posesiunea, chiar contestabile.

Se constată că în literatura juridică franceză nu a existat un punct de vedere unitar în privinţa legii ca mod de dobândire. Cu toate acestea, deşi legea nu era prevăzută expres de codul civil ca mod de dobândire a proprietăţii, acest lucru a fost criticat ca o deficienţă a

codului şi s-a considerat unanim că trebuie să fie apreciată ca atare. Terenul ipotezelor nesigure apare evident şi, de aceea, a influenţat pe legiuitorul român, preocupările doctrinei franceze fiind cunoscute de alcătuitorii Codului civil român. Pentru a tranşa acest aspect, Codul nostru civil prevede expres la art.645 că legea este un mod de dobândire a proprietăţii. În enumerarea făcută, codul nostru se abate de la sincretismul juridic, ignorând actele sau faptele juridice care stau de fiecare dată la baza dobândirii proprietăţii. Dar, fiind prevăzut expres, acest mod de dobândire (legea) trebuie privit ca atare, cu atât mai mult cu cât în dreptul francez acest mod de dobândire a proprietăţii nu este prevăzut expres şi totuşi este recunoscut în doctrină şi practică.

Observăm că, pentru a se feri de criticile aduse de doctrină modelului său francez, legiuitorul nostru şi-a asumat riscul de a-şi abandona consecvenţa, împărtăşind ideea de a enumera şi legea printre modurile de dobândire. Într-adevăr lipsa de consecvenţă a codului este evidentă. În doctrina noastră veche se apreciază că principalele dobândiri prin efectul legii sunt: a) dobândirea proprietăţii fructelor de către trimişii în posesiunea provizorie a averii absentului (art.112), acest text legal a fost abrogat implicit prin Legea nr. 173/1941; b) dobândirea de către copii a jumătate din averea părinţilor, în caz de divorţ, prin consimţământ mutual, prevăzut de art.285, text la fel abrogat prin Legea nr. 18/1948; c) dobândirea fructelor de către uzufructuarii legali (art.338), text la fel abrogat prin Decr.nr. 32/1954; d) dobândirea fructelor de către posesorii de bună-credinţă (art.485); e) dobândirea coproprietăţii zidului comun (art.597, 598), care este similară cu o vânzare silită, o expropriere în interes privat; f) în fine, ca efect al legii, mai este dobândirea proprietăţii mobilelor de către posesorul de bună-credinţă, conform art.1909, deja analizat în capitolul anterior.

În doctrina juridică contemporană a fost criticată enumerarea textelor art.644 şi 645, pentru că ar conţine unele repetiţii sau că s-ar omite unele moduri de dobândire şi, pe drept cuvânt, s-a reţinut că atâta timp cât toate modurile sunt legale, este inutilă includerea şi a legii, aşa cum s-a făcut la redactarea art.645.**clxxxi** S-a susţinut că legea, ca atare, nu poate fi în principiu un mod de dobândire a proprietăţii.**clxxxii** Legea este cadrul organizatoric al dobândirii proprietăţii în toate celelalte moduri, care fiecare are la bază criterii

normative specifice care fac trimitere la lege.

Aşezată la temelia oricărei ordonări a relaţiilor sociale, legea stă şi la temelia dobândirii proprietăţii în toată diversitatea, extinzând raţionamentul legea este la urma urmei premisa oricărei dobândiri şi ca atare nu este distinctă. Ea este o consacrare a dreptului de proprietate asupra unui lucru intrat în stăpânirea persoanei, în condiţii anume determinate, dar, în niciun caz, legea nu înzestrează de la sine pe nimeni cu un drept de proprietate. Pentru argumentarea punctului de vedere sunt date exemplele moştenirii *ab intestat*, unde se are în vedere criteriul afecţiunii prezumate din partea defunctului pentru rudele sale şi cel al rezervei succesorale, unde proprietatea nu decurge direct din lege.

Moştenirea legală este în fond un testament prezumtiv al defunctului, pentru că el are o anumită afectaţiune pentru rudele sale, altminteri ar fi lăsat testament sau ar fi înstrăinat el însuşi bunurile în timpul vieţii. Aceasta este o reminiscenţă din vechiul drept roman, unde moştenirea testamentară era regula, iar lăsarea devoluţiunii succesorale după rudenia firească, adică după lege, a constituit excepţia. Moştenirea legală care a devenit firească în societăţile contemporane, lasă loc ideii de testament prezumat în interpretarea dată de doctrină, dar care în practică şi-a pierdut interesul. Devoluţiunea succesorală are loc în cele două moduri, şi este acceptat că acest aspect este dezvoltat în înţelesul legii. S-a remarcat în acest sens că funcţionează criteriul afectaţiunii prezumate, ca o atitudine firească pe care trebuie să o aibă defunctul faţă de rudele sale, cărora în condiţii normale le lasă moştenirea sau o parte din aceasta. Dar, în situaţia moştenitorilor rezervatari s-ar putea susţine că se realizează în direct o achiziţie în puterea legii. Acestora, pe consideraţiuni de moralitate, legea le rezervă o fracţiune din patrimoniu. În faţa testatorului se pun opreliști legale în sensul că nu poate înstrăina totul prin testament, dacă există soţ supravieţuitor sau descendenţi. Existenţa acestora însă este tot o împrejurare de fapt de care sunt legate efecte juridice.

Se consideră de unii autori şi în doctrina actuală că mai toate modurile de dobândire pot fi cuprinse în modul general care este legea, sau unele chiar lipsesc din enumerare, precum şi dobândirea pe cale de execuţie silită. Dacă execuţia silită nu este un mod de dobândire prevăzut de Codul civil, ea trebuie acceptată în opinia acestor autori ca

fiind un mod derivat de dobândire, pentru că se întemeiază pe gajul general ce-l au la îndemână creditorii chirografari, asupra patrimoniului debitorului. Gajul general duce la concluzia că debitorul a consimţit implicit ca în cazul în care nu-şi îndeplineşte obligaţia să poată fi urmărite bunurile din patrimoniul său prin posibilitatea oferită creditorului de a trece la vânzarea silită a lor.

În doctrina franceză se atribuie două serii de ipoteze care în virtutea legii ar avea drept consecinţă dobândirea proprietăţii: accesiunea şi posesiunea.**clxxxiii** În ce ne priveşte constatăm că la noi nu poate fi acceptată această teorie pentru că atât accesiunea, cât şi dobândirea proprietăţii prin posesiunea de lungă durată sunt moduri distincte de dobândire, prevăzute de art.645 C.civ. şi, drept urmare, vor fi analizate ca atare.

Doctrina contemporană este controversată în a admite legea ca mod de dobândire a dreptului real de proprietate. În diversitatea de opinii născută din deficienţa de redactare şi concepţie a codului, fiecare dintre ele aduce argumente solide în sprijinul său sau ale nuanţărilor care se fac. Reţinem că într-o opinie exprimată recent legea este analizată fără niciun echivoc printre modurile de dobândire a proprietăţii. **clxxxiv** Autorul încadrează aici: art.485 privind dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credinţă; art.597 şi 598 C.civ., dobândirea coproprietăţii zidului comun; art.1909 C.civ dobândirea bunurilor mobiliare prin posesia de bună-credinţă. Din considerente deja expuse nu poate fi împărtăşită această opinie. Trebuie să reţinem, însă, că, aşa fiind, nu putem face abstracţie de la prevederea expresă a art.645 C.civ. care consacră legea ca mod de dobândire a dreptului de proprietate, ceea ce nu poate fi ignorat. Se pare că domeniul de aplicare al legii în materia dobândirii proprietăţii cuprinde:

— Dobândirea fructelor prin posesia de bună-credinţă, reglementată de art.485 C.civ. În caz că posesia nu este de bună-credinţă posesorul este obligat la restituire;

— Dobândirea coproprietăţii zidului comun, care are loc potrivit art.597, din cod, când vecinul care nu a contribuit la înălţare poate câştiga dreptul de comunitate, dacă plăteşte cheltuiala pentru partea sa, care de regulă este jumătate, precum şi a locului folosit pentru lărgirea şi edificarea acestui zid; în acelaşi sens se exprimă şi art. 598 C.civ., referitor la zidul existent, care poate fi făcut comun, în

tot sau în parte, plătind primului stăpân jumătate din valoarea sa, în aceleaşi condiţii ca în textul anterior;

Într-o speţă soluţionată de Curtea de Apel Timişoara, s-a apreciat că poarta care este între proprietăţi şi deserveşte corpuri de clădire aparţinând la proprietari diferiţi urmează soarta părţilor comune indivize, forţate şi perpetue, astfel cum sunt ele reglementate de prevederile Legii din 2 mai 1927 privind construcţiile comune pe etaje şi pe apartamente. Indiferent cui aparţine poarta, urmează soarta coproprietăţii zidului comun şi revine ambilor proprietari.**clxxxv**

— Dobândirea mobilelor prin posesia de bună-credinţă, în condiţiile art.1909 C.civ. care instituie o prezumţie legală absolută de proprietate, în beneficiul posesorului de bună-credinţă.**clxxxvi**

În ce priveşte practica judiciară a instanţelor, s-a admis că legea constituie un mod de dobândire a proprietăţii. S-a reţinut că trecerea bunului părăsit în favoarea statului, în temeiul Decr.nr. 111/1951, operează în temeiul legii. Temeiul este acest act normativ, iar titlul în baza căruia operează este hotărârea judecătorească pronunţată de instanţa sesizată în acest sens.**clxxxvii**

Titlul de proprietate pentru amenajamentele silvice în favoarea statului rezultă din combinarea Legii nr. 204/1947 pentru apărarea fondului forestier cu dispoziţiile constituţiilor din 1948, 1952 şi 1965, care au instituit proprietatea de stat asupra pădurilor.**clxxxviii** Aceste acte normative au fost în vigoare iar practica judiciară le-a considerat ca având efecte asupra dobândirii proprietăţii în temeiul legii, de unde rezultă concluzia că ideea nu poate fi exclusă.

Împroprietărirea în temeiul reformelor agrare, făcute după legile din 30 iulie 1921 şi din martie 1945, vizează anumite persoane, determinate de lege şi în virtutea căreia se dobândeşte proprietatea.**clxxxix** Dar şi în practica mai recentă a instanţelor judecătoreşti legea apare ca un mod distinct de dobândire a proprietăţii, ţinând seama de art.645 C.civ.

Punându-se problema restituirii unor imobile naţionalizate, C.S.J. a reţinut că legea reprezintă un mod distinct de dobândire a proprietăţii, iar naţionalizarea dispusă prin Decr.nr. 92/1950 a avut ca efect, pe de o parte, stingerea dreptului foştilor proprietari asupra imobilelor naţionalizate, iar pe de altă parte, constituirea dreptului de proprietate al statului asupra acestor imobile. În speţă, statul, în calitate de pârât a dovedit *titlul său de proprietate care îşi are izvorul în*

lege şi în cadrul acţiunii în revendicare, care presupune preexistenţa acestui titlu, instanţa va constata dacă este mai bine caracterizat, în raport cu reclamantul care este titularul dreptului, dobândit prin oricare din modurile prevăzute de lege. În condiţiile Constituţiei din 1991, naţionalizarea nu mai este prevăzută ca mod de dobândire, regimul proprietăţii este de ordine publică şi este astfel reglementat, dar nu se referă la dreptul însuşi. Ca atare, instanţa nu poate schimba titularul dreptului de proprietate dobândit anterior, în temeiul legii de naţionalizare.

Legea este considerată ca un mod de dobândire a proprietăţii prin naţionalizarea înfăptuită în temeiul Decr.nr. 92/1950, coroborat cu art.645 C.civ., şi prin mult discutata Hotărâre nr. 1 din 2 febr.1995, a Secţiilor Unite ale Curţii Supreme de Justiţie, pentru unificarea practicii Curţii, pronunţată în temeiul art.25 şi 67 din Legea nr. 56 din 9 iulie 1993. Desigur, considerentele reţinute de C.S.J. se referă la acest mod de dobândire sub regimul juridic anterior.

În sprijinul considerării legii ca un mod distinct de dobândire a dreptului de proprietate, invocăm un alt argument de text, prevăzut de art.8 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, care se referă la *constituirea acestui drept* pentru o anumită categorie de persoane. Nu avem în vedere pe cei cărora li se reconstituie dreptul de proprietate, faţă de care măsura este reparatorie şi li se restituie un drept pe care l-au avut anterior. Pentru cei cărora li se constituie dreptul de proprietate, niciun alt mod prevăzut de art.644 şi 645 C.civ. nu le este aplicabil. Numai legea poate fi considerată mod de dobândire a dreptului de proprietate, în toate situaţiile ce nu se încadrează în celelalte moduri prevăzute de Codul civil.

Ţinând seama de reglementări relativ recente se pot aduce argumente de text şi de practică judiciară în justificarea acestui mod de dobândire. Astfel este cazul dobândirii proprietăţii prin art.20 din Legea nr. 15/1990 potrivit căruia bunurile din patrimoniul fostelor întreprinderi aflate în administrare sunt, potrivit alin. II, proprietatea societăţilor comerciale înfiinţate prin reorganizarea dispusă de acest act normativ.

Într-o speţă soluţionată în faţa curţii de apel, s-a stabilit că două magazine de pâine care constituiau obiect al litigiului, au trecut în proprietatea pârâtei în virtutea art.20 din Legea nr. 15/1990.**cxc**

Secţiunea II.

Tradiţiunea – ca mod de dobândire a dreptului de proprietate.

Tradiţiunea este un mod de dobândire a dreptului de proprietate enumerat de textul art.644 C.civ. Ea este un mod originar de dobândire, pentru că priveşte lucruri care nu au aparţinut nimănui (*aquísitio originaria*). Acest mod de dobândire şi-a pierdut interesul în zilele noastre. Termenul de tradiţiune, consacrat şi de codul nostru civil încă în vigoare, are în legislaţii diferite tot atât de diferite accepţiuni. Astfel, art.1053, coroborat cu art.431 din Codul civil austriac de la 1811, dispune că proprietatea se dobândeşte numai prin tradiţiune şi nu prin contract de vânzare-cumpărare. Dar aceasta nu în înţelesul de tradiţiune corporală, ceea ce ar duce la contrazicerea dintre cele două texte arătate, ci ca operaţiune juridică. După comentatorii acestui cod, tradiţiunea este de două feluri: la mobile predarea corporală, iar la imobile intabularea.**cxci**

Tradiţiunea era specifică transmiterii proprietăţii în Codul civil austriac care a fost puternic înrâurit de dreptul roman şi de cel bizantin, care i-a influenţat pe aclătuitorii lui de la 1811. Acest lucru s-a transmis şi dreptului aplicabil în Ardeal şi Bucovina de Nord, legiuiri ale căror influenţe se resimt şi astăzi. După dreptul austriac şi cel ungar se putea efectua în următoarele forme: tradiţie corporală, tradiţie prin declaraţiune, tradiţie prin spedare (când locul învoielii nu era identic cu cel al bunului) şi tradiţie la ordin (dispusă de o autoritate competentă).**cxcii**

Actul juridic (contractul de vânzare, de donaţie etc.) dă naştere numai la un raport de drept personal, prin care cumpărătorul, de pildă, poate pretinde tradiţiunea lucrului cumpărat. Actul juridic datorită caracterului dominant volitiv poate fi alterat de vicii sau afectat de modalităţi şi condiţii, el este despărţit de transmiterea dreptului real, care este al doilea moment. Cele două momente sunt distincte, ca atare tradiţiunea este acea care reflectă momentul transmiterii dreptului real, prin supunere la prescripţiile formale ale legii (ex. imobile) sau prin remiterea materială a bunului (ex. la mobile). Fără dovada tradiţiunii corporale a mobilelor, care se află la un terţ, nu se poate considera că s-a dobândit proprietatea. Tot la mobile art.427 şi 428 din C.civ. austr. au consacrat ca modalităţi efective ale tradiţiunii: predarea simbolică şi tradiţia prin declaraţiune. Aceasta funcţiona la mobile prin predarea documentelor justificative, punerea unor semne distinctive (la tradiţiunea simbolică pentru lucrul ce nu putea fi predat

imediat corporal), sau predarea bunului prin manifestarea evidentă a voinţei de a deţine bunul pentru viitor de către primitor, având de acum înainte un drept real (când operează efectiv tradiţia, ca a doua fază ce marchează dobândirea proprietăţii). Tradiţia era „acea formalitate esenţială, fără observarea căreia acordul dintre părţi nu poate avea efectul abrogator de drept pentru o parte şi efectul constitutiv de drept pentru cealaltă parte".

La imobile, transmiterea proprietăţii se făcea prin înscrierea în cartea funciară, care era considerată ca tradiţiunea bunului (asemănătoare predării simbolice de la mobil, cum ar fi predarea biletului de proprietate pentru un animal luat din obor). *Intabularea* constă în înregistrarea în registrele publice de carte funciară a dreptului real transmis echivalent – după cum am văzut – tradiţiunii. Adică, intabularea era egală tradiţiunii şi aceasta transmitea dreptul de proprietate, iar nu convenţia părţilor. Pe lângă schimbarea faptică a posesorului prin tradiţie, este necesar ca proprietatea să se strămute în favoarea achizitorului de drept să se opereze şi înscrierea în cartea funciară. Înscrierea este momentul consumării consensului părţilor şi se îndeplineşte cu această formalitate. Titlul, adică contractul, testamentul, sentinţa judecătorească sau dispoziţia legii constituiau modalităţi ale achiziţiei mijlocite. Dar art.425 preciza că „*Titlul singur încă*, *nu dă proprietate*". Proprietatea se poate câştiga numai prin predare şi luare în primire justă.**cxciii** Practica Codului civil austriac a consacrat că dobândirea deplinei proprietăţi operează prin intabulare, ca operaţiune distinctă de acea a consensului prin act juridic.

Am stăruit puţin asupra acestui aspect având în vedere Legea nr. 115/1938, care prevede la art.17 că dreptul de proprietate în regimul de carte funciară se transmite odată cu înscrierea lui în cartea funciară. Intabularea este momentul constituirii dreptului de proprietate. Publicitatea imobiliară prin regimul de carte funciară existentă la noi are, fără îndoială, la origine sistemul din legislaţia austriacă. Acesta a fost introdus în sec. XIX de împăratul Iosif al II-lea. Cărţile funciare au fost reglementate în mare parte de legislaţia austriacă şi într-o mică măsură de legislaţia ungară; inspirată din prima aceasta din urmă s-a aplicat exclusiv în unele localităţi. Evoluţia regimului de constituire şi de publicitate al proprietăţii s-a clădit pe acest sistem, inclusiv Legea nr. 115/1938 a fost nevoită să ţină seama de aceasta. Însă avem în vedere şi prevalenţa Codului civil şi, pentru considerente de aplicare

unitară a legii, nu poate fi cerută o similitudine. Textul art.644 din Codul civil român, prevede convenţia ca mod de dobândire şi ca atare prin încheierea ei se transmite şi se dobândeşte dreptul de proprietate. Tradiţiunea bunului nu are, după părerea noastră, relevanţa textului din Codul civil austriac. Aceasta chiar prin păstrarea publicităţii imobiliare de carte funciară

Acceptând soluţia din dreptul austriac, s-ar diminua rolul convenţiilor pentru dobândirea proprietăţii, ceea ce în concepţia dreptului român nu este admis. Chiar aşa fiind, nu putem trece cu vederea faptul că literatura juridică şi practica judiciară au dat un rol aparte constituirii dreptului de proprietate din momentul înscrierii titlului în cartea funciară. Este clar, după părerea noastră, că în regimul de carte funciară dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor operează de la data înscrierii transmisiunii în cartea funciară, conform art.17 din Legea nr. 115/1938. În acest fel observăm că deşi există diferenţiere netă de concepţii între cele două coduri (austriac şi român), sub acest aspect înrâurirea legiuitorului nostru de la 1938 de către jurisprudenţa existentă în Ardeal, după Codul civil austriac, este evidentă. Problema este pentru viitor clarificată prin punerea în aplicare a Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, în care s-a optat pentru concepţia consensualistă a naşterii dreptului de proprietate iar înscrierea în cartea funciară are doar rolul de a asigura publicitatea.

Menţionăm că şi în practica judiciară ulterioară Legii nr. 115/1938 s-a menţinut această concepţie. Principiul a fost respectat constant pentru dobândirea de către persoane particulare, chiar dacă în cazul naţionalizării nu avea nicio importanţă pentru constituirea dreptului de proprietate al statului efectuarea transcrierii, naţionalizarea fiind considerată ca un mod originar de dobândire.**cxciv** Deci în cazul statului practica judiciară de până la 1989 nu condiţiona dobândirea proprietăţii de efectuarea intabulării. În acest contest, se pune problema de a şti dacă există o identitate între tradiţiunea imobiliară prin înscrierea în cartea funciară cerută de art.1053 şi 431 din C.civ. austr. pe de o parte, şi cerinţa înscrierii în regimul de publicitate pentru dobândirea dreptului de proprietate, pe deplin, a actului juridic al dobândirii, potrivit art.17 din Legea nr. 115/1938 şi fiind vorba de tradiţiune în înţelesul art.644 din Codul nostru civil.

Indiscutabil legiuitorul nostru s-a inspirat din jurisprudenţa timpului la redactarea Legii nr. 115/1938 pentru a da publicităţii imobiliare rolul său puternic, dar este în dezacord cu art.644 din Codul nostru civil, unde convenţia este enumerată chiar înaintea tradiţiunii. Pentru a împăca acest dezacord putem conchide că proprietatea se dobândeşte prin convenţie, dacă ţinem seama şi de art.1295 C.civ., aspectul depinde de voinţa părţilor, însă transmiterea operează odată cu data înscrierii în cartea funciară, asimilată tradiţiunii. Cu precizarea că *„vinderea este perfectă şi proprietatea de drept strămutată la cumpărător…”*, după cum se prevede în art.1295 C.civ. român, este simplificată la regula consensualismului spre care optează şi Legea nr. 7/1996.

Jurisprudenţa a fost favorabilă ideii că în sistemul de carte funciară drepturile reale se pot dobândi numai prin înscrierea în cartea funciară. Raţiunea ei constă, în principal, în realizarea publicităţii faţă de terţi, care să fie avertizaţi despre operaţiunile care privesc imobilul. **cxcv** Titlurile constitutive de drepturi reale neînscrise în cartea funciară sunt apărate prin acţiunea în prestaţie tabulară, care este o acţiune în realizarea dreptului şi ale cărei condiţii de exercitare sunt cele prevăzute de art.25 din Decr.nr. 115/1938, pus în aplicare în Transilvania şi Banat prin Legea nr. 241/1947.**cxcvi**

În teoria şi jurisprudenţa recentă s-a reiterat aspectul că în regimul cărţilor funciare un drept real se constituie, se strămută, se modifică sau se stinge numai prin înscriere (intabulare) şi că prin aceasta inconvenientele dovezii proprietăţii prin titluri sunt înlăturate.**cxcvii** Titlul rămâne un simplu act obligaţional (*ius ad rem*) care obligă la strămutarea sau constituirea dreptului real. Înscrierea dreptului conferă dobânditorului o prezumţie absolută de proprietate (*iuris et de iure*). Aceasta este tradiţia sistemului sigur şi riguros şi faţă de care consensualismul codului civil din art. 1295 şi cel al Legii nr. 7/1996, reprezintă un evident regres.

Mai este de reţinut că în cazul darurilor manuale, îndeplinite fără alte formalităţi, momentul dobândirii dreptului este acela al remiterii, al tradiţiunii bunului în mâinile donatorului, acesta devenind veritabil proprietar. După cum s-a subliniat în doctrină, darul manual constă în tradiţiunea materială a unui bun mobil corporal de la o persoană la alta, atunci când apare intenţia de a gratifica, fiind necesar acordul celor două părţi manifestat, practic prin predarea, respectiv

preluarea bunului.**cxcviii** Darurile manuale sunt donaţii speciale, ele se realizează prin tradiţiune (art.644) şi ca atare sunt supuse consecinţelor ce decurg din aceasta. Într-o speţă**cxcix** darul la nunta unui copil a fost caracterizat dar manual. Caracterizarea ca dar manual are importanţă în ce priveşte, de exemplu, obligaţia de raport succesoral. Comentând speţa, un autor consideră că darurile făcute, potrivit obiceiului, copiilor de către părinţi la naştere, botez sau nunta lor, la zile onomastice şi alte asemenea ocazii, nu alcătuiesc donaţii manuale şi nu sunt raportabile de succesorii care le-au primit. Suma de bani primită cadou la nuntă este o donaţie preciputară conform art.762 C.civ. iar decizia citată este criticată că (în opinia autorului) califică un asemenea dar ca fiind manual.

În ce ne priveşte, caracterizarea ca dar manual sau ca donaţie în sensul art.712 C.civ., este dată de elementele de fapt în care are loc predarea bunului în sensul (sau nu) unei tradiţiuni simbolice şi de voinţa părţilor. Tradiţiunea, în acest caz, pe lângă faptul că este de esenţa validării contractului, produce irevocabil calitatea de proprietar din acel moment al beneficiarului donaţiei. Este considerată tradiţiunea îndeplinită şi atunci când nu se realizează o deplasare a bunului, dar sunt manifestări exterioare echivalente, cum ar fi predarea cheilor de la o casetă cu valori, depunerea unor sume băneşti pe numele donatorului.**cc**

În cazul donaţiilor, tradiţiunea considerată dar manual frecvent întâlnită în practică şi materializând diferite forme, face excepţie de la regula solemnităţii donaţiilor, de aceea ea trebuie să rezulte fără echivoc fiind un mod aparte de dobândire ai dreptului de proprietate. Ce altfel ar justifica mai puternic prezumţia instituită de art. 1909 C.civ.

După părerea noastră, tradiţiunea unor mobile, pentru a fi considerată dar manual şi fiind o excepţie de la regula formei autentice a donaţiilor, trebuie dovedită de cel care o pretinde. În contextul dovedirii este necesar a se stabili atât *animus donândi* cât şi remiterea materială a bunului mobil corporal, sau realizarea implicită a tradiţiunii, aceasta din urmă fiind o creaţie a practicii judiciare.

Tradiţiunea este considerată ca având o sferă de aplicare foarte restrânsă. La darurile manuale ea este o solemnitate care înlocuieşte forma autentică ce condiţionează contractul de donaţie şi rezultă din materialializarea gestului. Transmiterea dreptului de proprietate

operează prin tradiţiune şi la înstrăinarea titlurilor la purtător (obligaţiuni C.E.C., obligaţiuni de stat, depuneri la purtător, acţiuni la societăţi comerciale). **cci** În cazul titlurilor nominative nu pot fi dobândite prin dar manual, decât cu îndeplinirea unor condiţii ce le sunt specifice. Este cazul acţiunilor comerciale ale PAS-urilor, când nu s-au plătit creditele la F.P.S., în perioada de interdicţie a vânzării, prevăzută de Legea nr. 77/1994; la fel depuneri în bancă, nominative şi alte asemenea titluri.

Concluzia ce se desprinde este că tradiţiunea ca mod de dobândire a dreptului de proprietate este cel mai bine reflectată în cazul darului manual şi că, atât doctrina, cât şi practica judiciară sunt unanime în acest sens, că poate îmbrăca diferite forme în raporturile sociale şi îi sunt asimilate remiterea titlului care încorporează valoarea când este la purtător sau depunerile la instituţii de specialitate (bănci, C.E.C. etc.).**ccii**

În fine, apreciem că îşi mai păstrează valabilitatea susţinerii unor autori mai vechi, cât şi a celor contemporani, că în cazul dobândirii prin convenţie a unor bunuri determinate de specia lor, pe lângă operaţiunea de individualizare (prin numărare, cântărire, măsurare) trebuie să opereze şi tradiţiunea.**cciii**

Secţiunea III.

Hotărârea judecătorească, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate

Regula generală este că hotărârile judecătoreşti au caracter declarativ de drepturi. Aceste hotărâri nu duc prin ele însele la dobândirea dreptului de proprietate, deoarece altul este titlul cu această valoare. Hotărârile instanţelor de judecată constituie un mod de dobândire a dreptului de proprietate numai în cazul când acestea au caracter constitutiv sau atributiv de drepturi. Intră în această categorie, în principal, ordonanaţele de adjudecare prin care se finalizează executarea silită prin vânzarea la licitaţie publică a bunurilor ce aparţin debitorului. În virtutea ordonanţei de adjudecare cumpărătorul devine proprietarul bunurilor, respectiv al imobilului pus în vânzare prin această formă a licitaţiei. Referitor la ordonanţa de adjudecare s-a reţinut că nu i se poate aplica regimul juridic specific hotărârilor judecătoreşti. Ea constituie un act procedural care pune capăt activităţii de executare silită, în sensul că dacă rămâne definitivă, se transmite adjudecatarului dreptul de proprietate asupra imobilului

vândut, drept ce l-ar avea şi debitorul.**cciv**

Acest punct de vedere singular rămâne neclar şi nu poate fi împărtăşit. Ordonanţa de adjudecare, ca şi încheierile instanţei au caracterul de hotărâri judecătoreşti constitutive de drepturi în ce-l priveşte pe dobânditor, indiferent care este faza procesuală şi procedura după care se materializează.

Considerăm că aici se impun o serie de restricţii legate de vânzările imobiliare când privesc ca imobile terenuri care intră sub incidenţa restricţiilor şi interdicţiilor de înstrăinare stabilite prin Legea nr. 18/1991. Prin ordonanţa de adjudecare nu pot dobândi terenuri proprietate în România, cetăţenii străini sau apatrizi, conform art.47 alin.1 din Legea nr. 18/1991. Aceasta priveşte şi persoanele juridice care nu au naţionalitate română sau sediul în România (art.1 din Legea nr. 35/1991 în reglementarea anterioară). Tot astfel, spre deosebire de alţi autori, apreciem că şi în acest caz este necesară exprimarea dreptului de preempţiune reglementat de art.48 din Legea nr. 18/1991 şi art.9 din Legea nr. 16/1994, privind înstrăinarea terenului în timpul contractului de arendare.**ccv**

Ordonanţa de adjudecare are valoarea unui act autentic şi apreciem că se pot adjudeca orice fel de terenuri care se află în circuit civil, înstrăinarea operând astfel şi cu respectarea condiţiei formei autentice prevăzute de art.46 din Legea nr. 18/1991. În dreptul comparat, respectiv Codul civil austriac ale cărui efecte prelungite în timp mai au pe alocuri unele reminiscenţe în zonele din Ardeal, de asemeni recunoştea că prin licitaţie şi adjudecare se dobândea dreptul de proprietate al lucrului, dacă s-a făcut plata preţului.**ccvi**

Rolul hotărârilor judecătoreşti de dobândire prin expropriere pentru cauză de utilitate publică a fost considerat ca atare de doctrina tradiţională.**ccvii** Autorii dau hotărârii judecătoreşti de expropriere puterea de a fi transcrisă în formele de publicitate. După intrarea în vigoare a Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, considerăm că acest aspect poate fi repus în discuţie, mai ales că reglementările antebelice în materie au constituit sursă de inspiraţie pentru legiuitorul de azi care a alcătuit legea. Atunci când expropriatul se opune, exproprierea se dispune prin hotărâre judecătorească de către instanţă potrivit art.22 şi 23 din lege. De altfel, textul art.28 vine în sprijinul acestei susţineri statuând că: „*transferul dreptului de proprietate… se produce îndată ce obligaţiile impuse prin*

hotărâre judecătorească au fost îndeplinite". Exproprierea dispusă prin hotărâre judecătorească în baza Legii nr. 33/1994, se aplică exclusiv exproprierilor după data intrării în vigoare a acestei legi (2 iunie 1994), pentru că procedurile sale privesc numai situaţiile pe care le reglementează pe viitor.

Spre deosebire de tradiţiune, dreptul de proprietate se dobândeşte în conformitate cu art.26 din Legea nr. 115/1938, fără transcriere în cartea funciară, în caz de moarte, vânzare silită şi expropriere. Problema este că titularul nu poate dispune de el, dacă nu s-a făcut înscrierea.**ccviii** Mai este de observat situaţia dobândirii proprietăţii în cadrul partajului care este judiciar şi voluntar. Partajul are caracter declarativ şi în cazul celui voluntar nu se pune problema dobândirii dreptului de proprietate, deoarece efectele sale se răsfrâng retroactiv din momentul în care starea de indiviziune a intervenit. La partajul judiciar, dacă dreptul de proprietate este clarificat prin atribuirea unuia dintre copărtaşi sau masa de bunuri comod partajabilă în natură se distribuie pe loturi copărtaşilor, datorită caracterului său declarativ nu se dobândeşte dreptul de proprietate ca efect al partajului. Când, însă starea de indiviziune urmează să fie sistată prin vânzarea la licitaţie publică a bunurilor supuse împărţelii, iar după efectuarea acestei proceduri bunul este achiziţionat de un terţ, hotărârea de adjudecare este constitutivă de drepturi în privinţa cumpărătorului şi, în consecinţă, prin adjudecare s-a dobândit dreptul de proprietate.**ccix**

Aşadar, în cazul partajului judiciar, atunci când el nu se poate realiza prin alte modalităţi, în ordinea determinată de art.9 şi 10 din Legea 603/1943 combinat cu art.728 C.civ. şi se recurge la licitaţie dispusă de instanţă, se pronunţă adjudecarea bunului şi se stabileşte preţul care poate fi mai mic sau mai mare decât cel stabilit de instanţă din probele administrate. Adjudecarea bunului este modalitatea de dobândire de către adjudecatar.**ccx** La partajul care încetează prin modalitatea vânzării la licitaţie, trebuie făcută distincţie dintre situaţiile când achizitor este unul dintre copărtaşi sau dacă este un terţ, străin de coproprietate. Numai terţul este considerat dobânditor prin ordonanţă de adjudecare care este constitutivă de drepturi, în ce-l priveşte, cu ofertele pe care le implică. Aceasta este o excepţie şi este constitutivă de drepturi deoarece creează o situaţie nouă, distinctă de cea anterioară şi în acelaşi timp este translativă pentru că apare un

nou subiect de drept – terţul dobânditor, care schimbă proprietarul.

Explicaţia diferenţei de regim juridic constă în aceea că adjudecarea în favoarea unui copărtaş nu este considerată o nouă dobândire a dreptului de proprietate, deoarece acest drept este deja câştigat prin efectul cauzei care a dus la calitatea de copărtaş (ex. moştenitorului), pe când alta este situaţia terţului achizitor, care nu poate fi confundată nici cu a dobânditorului pentru cauză de convenţii. Tot aici ar mai fi de observat problema dacă copărtaşii convin prin tranzacţie încheiată în temeiul art.1704 şi urm. C.civ. consfinţită prin hotărâre de expedient de către instanţă potrivit art.271 C.pr. civ., să lichideze starea de indiviziune prin licitaţie publică este tot o adjudecare şi deci dobândire prin hotărâre judecătorească sau este o dobândire prin vânzare-cumpărare.

Apreciem că dacă vânzarea la licitaţie se face de către executorul judecătoresc după îndeplinirea formalităţilor procedurale specifice execuţiei silite, se emite ordonanţă de adjudecare, iar terţul este considerat dobânditor în temeiul acestei adjudecări şi nu a voinţei copărtaşilor. Dimpotrivă, dacă după rămânerea definitivă a hotărârii de expedient, folosindu-se de aceasta, copărtaşii sunt cei care organizează licitaţia şi efectuează vânzarea, nu se mai emite ordonanţă de adjudecare, transmitarea proprietăţii către terţ operează în temeiul convenţiei.

S-a mai pus problema dacă hotărârile judecătoreşti care ţin loc de contract autentic de vânzare-cumpărare pot fi considerate sau nu în această categorie, anume, dacă duc la dobândirea dreptului de proprietate. **ccxi** Nu vom intra în detalii privind valabilitatea convenţiei părţilor, fiindcă ne-am propus analizarea acestui aspect cu prilejul contractelor ca mod de dobândire a dreptului de proprietate. Vom analiza doar caracterul acestei dobândiri şi dacă poate fi asimilat dobândirii prin hotărâre judecătorească. Cât timp a fost în vigoare Decr.nr. 144/1958, prevedea la art.12 posibilitatea pronunţării unei hotărâri care să ţină loc de act autentic la înstrăinările imobiliare, în prezenţa unei dispoziţii legale exprese, era clar că aceste hotărâri judecătoreşti erau constitutive de drepturi şi se încadrau în acest mod definitiv de dobândire al proprietăţii.

Fostul Tribunal Suprem a statuat, fără nicio rezervă că hotărârea pronunţată în temeiul art.12 din Decr.nr. 144/1958 este constitutivă de drepturi, ca atare considerată act translativ de

proprietate. Această interpretare a fost împărtăşită *illo tempore* şi de către literatura de specialitate.**ccxii** S-a susţinut că se deduce chiar din text că este producător de efecte translative de proprietate.**ccxiii**

Abrogarea acestui act normativ prin Legea nr. 50/1991 în lipsa unui temei legal expres, ar duce la concluzia că hotărârile instanţelor care constată şi consfinţesc învoiala părţilor exprimate prin antecontract nu mai constituie un mod de dobândire al proprietăţii. Cu toate acestea, practica judiciară a pronunţat hotărâri care ţin loc de act autentic şi în temeiul hotărârii s-a transmis dreptul de proprietate.**ccxiv**

Chiar dacă se acceptă ideea validării antecontractelor de înstrăinare la construcţii, prin impunerea de a duce obligaţia de *„a face"* până la capăt, convenţia părţilor este aceea care transferă proprietatea şi nu hotărârea judecătorească care, în litigiu, dezleagă pricina dintre părţi referitoare la obligativitatea finalizării clauzei de transmitere a proprietăţii ce a fost asumată.

În practica judiciară se observă că s-au combinat cele două moduri de dobândire – convenţia şi hotărârea judecătorească sau pur şi simplu s-a neglijat acest aspect. S-a acceptat posibilitatea obţinerii de către cumpărător a unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de contract autentic şi să producă transferul dreptului de proprietate, chiar în condiţiile abrogării art.12 din Decr.nr. 144/1958.**ccxv**

Coroborând cu art.22 din Legea nr. 115/1938, care prevede obligaţia celui ce înstrăinează să predea şi înscrisurile necesare evidenţierii în cartea funciară, dacă ele nu sunt predate, art.24 din acest decret dă dreptul de a cere instanţei să dispună înscrierea şi atunci hotărârea judecătorească operează transferul, fiind ca atare un mod de dobândire ai dreptului de proprietate.**ccxvi**

Invocându-se prevederile art.1073 şi 1075 din C.civ., referitoare la dreptul creditorului de a cere îndeplinirea obligaţiei de *a face*, nu se pune la îndoială posibilitatea de a cere instanţei de judecată pronunţarea unei hotărâri care să ţină loc de act autentic. Acest aspect nu-l dezbatem aici. Este de reţinut, în esenţă, că aceste hotărâri consfinţesc actul de vânzare-cumpărare, fără ca ele însele să constituie acest drept. Hotărârea ţine loc actului autentic pentru a se transcrie potrivit Legii nr. 115/1938 sau pentru a suplini cerinţa art.46 din Legea nr. 18/1991, dacă în cauză este vorba şi de teren, dar înstrăinează prin voinţa părţilor exprimată prin contractul sub

semnătură privată, iar nu prin hotărârea judecătorească chemată să verifice dacă voinţa a fost liber exprimată precum şi îndeplinirea unor alte cerinţe legale. Abrogarea Decr. nr. 144/1958 face ca obligaţia asumată prin antecontract să fie pusă în discuţie, efectele sale sunt înlocuite cu principiul consensualismului şi duce la realizarea transferului de proprietate. Instanţele judecătoreşti sunt în drept să constate valabilitatea vânzării-cumpărării, cu efect de la data pronunţării hotărârii în constatare.

În legătură cu dobândirea dreptului de proprietate prin hotărâre judecătorească discuţia se redeschide prin promulgarea Legii nr. 7/1996, legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare.**ccxvii** În art. 22 alin. ultim al legii menţionate se arată că hotărârea judecătorească definitivă şi irevocabilă va înlocui actul prin care s-a constituit sau prin care s-a transmis dreptul de proprietate în mod valabil, după cum prevede alin.1 al aceluiaşi articol. De aici concluzia că hotărârile pronunţate potrivit acestor texte din lege duc prin ele însele la dobândirea dreptului de proprietate, din moment ce „*înlocuiesc*" actul respectiv, acesta nemaiexistând sau neavând puterea de a constitui şi transmite în mod valabil. Constatăm că legiuitorul a dorit să suplinească prin această reglementare şi în acelaşi timp să actualizeze după noile cerinţe reglementarea anterioară a art.12 din D.144/1958 care a fost abrogat. Acest raţionament ne îndeamnă să considerăm şi decizia administrativă a autorităţii competente, prevăzută de acelaşi text, pe când actul administrativ nu este enumerat de art.644 – 645 din C.civ.

Secţiunea IV.

Ocupaţiunea, *ca mod de dobândire a dreptului de proprietate*

Ocupaţiunea este un mod originar de dobândire a dreptului de proprietate. Este considerată de doctrină că reprezintă titlul prin care se dobândeşte proprietatea unui lucru care nu aparţine nimănui, prin luarea lucrului în stăpânire în scopul de a-i dobândi proprietatea.**ccxviii** În prezent acest mod de dobândire este foarte restrâns, ţinând seama că însuşirea bunului găsit impune găsitorului predarea către autorităţi sub sancţiunea legii penale. Proprietarul bunurilor fără stăpân devine statul, atât în cazul lucrurilor pierdute şi nerevendicate de proprietar, cât şi în cazul succesiunilor vacante. Codul nostru civil reglementează la art.477 că toate averile vacante şi fără stăpân, precum şi ale persoanelor care nu lasă moştenitori „*sunt*

ale domeniului public". Ideea este reluată de art.646: „*Bunurile fără stăpân sunt ale statului.*"; şi, în fine, art.680 prevede că în lipsă de moştenitori legali sau testamentari, bunurile lăsate de defunct trec în proprietatea statului. Din reglementarea dată de C.civ. şi din Decr.nr. 111/1955, se uniformizează temeiul dobândirii acestor bunuri. De asemeni, nu pare să facă vreo distincţie între „*persoanele care mor fără moştenitori*" pe de o parte şi cele „*ale căror moşteniri sunt abandonate*", pe de altă parte. Aceasta face să se nască întrebarea, dacă în cazul succesiunilor vacante sau a celor părăsite, dobândirea dreptului de proprietate de către stat se face în temeiul succesiunii (art.644) sau al ocupaţiunii (art.645). Tot astfel, am arătat că trecerea bunului găsit în favoarea statului, practica judiciară a statuat că operează în temeiul legii. Constatăm diferenţieri de abordare şi opinie între practica judecătorească şi autorii de specialitate.

În privinţa succesiunilor rămase fără urmaşi, apreciem că situaţia este diferită de succesiunile părăsite de urmaşi, cu toate că autorii le tratează ca având un temei unitar.**ccxix**

În doctrină s-au purtat discuţii asupra naturii dreptului statului cu privire la succesiunile vacante. Într-o opinie s-a apreciat că aceste bunuri se cuvin statului în virtutea dreptului său de suveranitate, prin exerciţiul dreptului de desherenţă, după cum el culege orice bun fără stăpân aflat pe teritoriul său.**ccxx** Dacă s-ar împărtăşi acest punct de vedere, fără discuţie dreptul de proprietate al statului se dobândeşte prin *ocupaţiune*. Aici rămâne valabil adagiul devenit maximă: *Fiscus post omnes* – fiscul în urma tuturor; cu alte cuvinte statul prin organele sale de administrarea averii publice culege ce rămâne al nimănui. Într-o altă opinie, s-a susţinut că statul are calitatea de moştenitor. Moştenirea, după cum am văzut, este un mod distinct de dobândire, ce urmează să fie analizat într-un paragraf viitor.

În cazul succesiunilor părăsite de moştenitori, trebuie să facem distincţie dacă au fost părăsite înainte sau după ce au fost acceptate şi preluate în posesie. În ipoteza că au fost părăsite înainte de acceptare, apreciem că suntem în prezenţa unei succesiuni fără urmaşi, adică vacante şi se pun aceleaşi probleme pe care le-am arătat, adică dobândeşte, fie în virtutea calităţii de putere suverană, fie în calitate de moştenitor. În ipoteza abandonării după acceptare şi preluare în posesie, nu mai avem de a face cu o moştenire vacantă, ci cu bunuri părăsite, al căror regim este clar şi înlătură orice altă discuţie.

Împărtăşim punctul de vedere că statul culege bunurile în virtutea calităţii sale de putere suverană. Aceasta a fost concepţia codului după modelul său francez din care s-a inspirat. Dintr-un considerent raţionalist decurge că între stat şi *de cuius* nu există nicio legătură specifică, precum acesta din urmă o are cu ceilalţi moştenitori. Persoana defunctului nu este continuată de stat, cum este cazul celorlalţi moştenitori, apropierea de defunct stă la baza stabilirii claselor şi gradelor de moştenitori.

Prin deschiderea succesiunii operează o transmitere patrimonială către persoane aflate în viaţă, care are o legătură de rudenie sau în puterea testamentului în consideraţia persoanelor care sunt moştenitori. Statul nu poate avea nicidecum calitatea de moştenitor, el nu are niciun raport cu persoane defunctului, specifică raţiunilor de reglementare a succesiunii. Odată cu decesul persoanei încetează şi calitatea sa de subiect de drept. Încetând calitatea de subiect de drept, patrimoniul său rămâne fără stăpân, din lipsă de moştenitori legali, notarul public declară succesiunea vacantă şi eliberează la cererea reprezentantului statului certificatul de vacanţă succesorală conform art.85 din Legea nr. 36/1995. Vacanţa succesorală nu este în raport cu statul ci certifică inexistenţa moştenitorilor.

În dreptul nostru, dobândirea dreptului de proprietate are loc prin ocupaţiune: a) lucrurile al căror uz este comun tuturor (art.647); b) vânatul şi pescuitul dobândit de vânător în mod legal (art.648).**ccxxi** Cele din prima categorie însuşi Iustinian în „*Institute*" le numeşte comun tuturor, ele sunt: aerul, lumina, apa naturală, ploaia, marea liberă etc.**ccxxii** Nimeni nu le poate sustrage de la uzul comun al tuturor oamenilor şi să le apropie în mod exclusiv.

Chiar aşa fiind, este de precizat că atunci când o persoană a luat din aceste bunuri, de exemplu, apă pe care a depozitat-o într-un recipient, a comprimat aer într-o butelie etc., din acel moment devine proprietatea sa prin ocupaţiune şi terţii nu mai pot să se folosească de ele.

În a doua categorie intră vânatul şi pescuitul, de pe fondurile de vânătoare sau piscicole, unde aceste bunuri (vietăţi) trăiesc în libertate. Ele sunt considerate de doctrină *res nullius* şi devin în virtutea art.648 C.civ. proprietatea primului ocupant. Tot după Iustinian, ceea ce nu aparţine nimănui, se cuvine, după dreptul natural, primului ocupant.

Acestea sunt animalele, flora şi fauna maritimă, care trăiesc şi se dezvoltă independent de activitatea umană, în deplină libertate naturală. Ocupaţiunea nu strămută proprietatea animalului la vânător, decât atunci când vânatul a căzut în mâna lui. Căderea animalului (peştilor) în captivitate, în posesia dobânditorului marchează momentul naşterii dreptului de proprietate. Proprietatea prin ocupaţiune se pierde odată cu pierderea posesiei, îndată ce animalul şi-a redobândit libertatea, pentru că el redevine *res nullius*.

În legislaţia actuală sunt reglementări speciale în domeniu: Legea nr. 26/1976, privind economia vânatului şi vânătoarea şi Legea nr. 12/1974 privind piscicultura şi pescuitul. Animalele sălbatice domesticite sau aflate în rezervaţii, sub dependenţa omului, nu mai pot fi dobândite prin ocupaţiune.

Tot prin ocupaţiune se dobândeşte şi atunci când proprietarul de drept al bunului mobiliar se leapădă de bun, printr-o intenţie exteriorizată şi neechivocă. Apreciem delăsarea voluntară de bun poate fi echivalentă indirect cu un dar făcut nedeterminat către primul venit. Acesta nu mai este un bun fără stăpân sau pierdut în sensul deja analizat de noi mai înainte. Considerăm că cel care intră în posesia unui bun de care proprietarul s-a delăsat cu scopul de a-l oferi primului găsitor, sau fiindu-i indiferent acest lucru, el intră prin ocupaţiune în proprietatea acestui prim posesor. Situaţia nu poate fi asimilată cu bunurile ce intră sub incidenţa Decr.nr. 111/1951. Tot prin ocupaţiune sunt dobândire: comoara şi tezaurul (art.649 C.civ.), aspect pe care l-am analizat la un capitol anterior. Menţionăm acest lucru din nou deoarece apreciem că le sunt asimilate pietrele, diamantele, coralii etc. găsite în ape, care în doctrină sunt analizate distinct.

Capturile luate de la inamic în timp de război (*praeda bellica*), ar fi ultima dobândire a proprietăţii prin ocupaţiune. Ea a fost consacrată de dreptul ginţilor şi se referă la dreptul învingătorului de a lua ca pradă de război bunurile vrăjmaşului biruit. În dreptul Romei antice, în războaiele sale de cucerire justifica nu numai dreptul asupra bunurilor, dar chiar şi a persoanelor inamice pe care-i transforma în sclavi. Problema a stat în preocuparea juriştilor timpului, atât din perspectiva analizei istorice, cât şi a doctrinelor naturale sau raţionale ale teoreticienilor. Războiul era privit ca o fatalitate ce se conduce după legile eterne ale umanităţii. „*Legile să tacă la sunetul armelor*,

însă numai legile civile şi judecătoreşti, care se aplică în timp de pace…" a exclamat Hugo Grotius. Multă vreme s-a considerat că popoarele se pot ucide între ele, dar şi de a se prăda unele pe altele. Capturarea navelor de război şi comerciale ale inamicului, precum şi navele corsarilor au găsit variate justificări, cu distincţii dintre cele aparţinând statelor beligerante, particularilor sau răzvrătiţilor pentru a fi sau nu considerate *d'occupatio bellica*.**ccxxiii** De asemeni, trecerea proprietăţilor domeniului public sau ale particularilor, ca urmare a anexărilor teritoriale, în fine, dreptul celor care au fost victime şi mijloace de îndestulare din ceea ce s-a dobândit prin ocupaţiune de la adversari.**ccxxiv** Observăm că autorii citaţi situează captura de război ca un mod de dobândire a lucrurilor străine.

În prezent, documentele organismelor internaţionale şi tratatele dintre state exclud războiul ca mod de rezolvare a diferendelor dintre state. Din practica de după cel de-al doilea război mondial, consfinţită în convenţiile de armistiţiu şi tratatele dintre state care au pus capăt conflagraţiei, nu s-a acceptat, cel puţin teoretic, dreptul statelor inamice de a-şi lua unul altuia din proprietate valori patrimoniale. Mai mult, prin convenţii de armistiţiu s-a dispus restituirea acestor bunuri. Aceasta face ca în prezent, aspectul să aibă doar o importanţă teoretică şi istorică. Sunt însă state care ignoră obligaţiile de restituire ale capturilor de război.

O ultimă chestiune care îşi are aici locul să fie analizată aici este dobândirea prin ocupaţiune a imobilelor, prin posesia pură şi simplă a statului, pe timp de 2 ani, potrivit prevederilor Decretului nr. 218/1960 şi 712/1966. Pentru deplina lămurire a problemei, cele două acte normative prevedeau o prescripţie specială de 2 ani, socotiţi de la data intrării unui bun în posesia statului, în aceea a unei organizaţii cooperatiste, obşteşti, fie fără niciun titlu, fie în cadrul procedurii prevăzute de Decr.nr. 111/1951, fiind astfel considerate proprietate de stat sau obştească. În practica instanţelor s-a reţinut că posesia de 2 ani, prevăzută de Decr.nr. 218/1960, trebuia să îndeplinească aceleaşi condiţii prevăzute de art.1847 C.civ. potrivit cărora: *„ca că se poate prescrie, se cere o posesie continuă, neîntreruptă, netulburată, publică şi sub nume de proprietar"*.

Cu privire la condiţia referitoare la caracterul netulburat al posesiei, prin art.1851 C.civ. se prevede că *„posesia este tulburată când este fondată sau conservată prin acte de violenţă în contra sau din*

partea adversarului”. Condiţia nu este îndeplinită atunci când este fondată şi apoi conservată prin violenţă morală, constând din temerea expunerii la un rău pe tot timpul cât a durat. De aceea, posesia exercitată de stat prin organele sale, s-a făcut în condiţiile existenţei unei violenţe morale şi aceasta face ca această posesie să nu fie utilă şi să împiedice pe ocupant să devină proprietar. Acest aspect a fost reţinut în practica Curţii Supreme de după anul 1990.**ccxxv** Practica Curţii Supreme a mai statuat că nu se poate invoca dobândirea prin deţinerea timp de 2 ani, potrivit acestor acte normative.**ccxxvi** Prin aceasta s-a încălcat chiar Constituţia din 1952, sub imperiul căreia au fost emise cele două acte normative, pentru că în art.12 şi această constituţie garanta protecţia generală a proprietăţii. Dar şi art.481 C.civ., care era în vigoare, prevede că: „*Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa*, *afară numai pentru cauză de utilitate publică*…”, faţă de care, de asemenea, s-a contravenit.

Împărtăşim această soluţie a practicii judiciare şi apreciem că îşi păstrează actualitatea chiar dacă ulterior a fost pronunţată Hotărârea nr. 1/2 febr.1995 a S.U. ale C.S.J., aceasta pronunţându-se în sensul că instanţele judecătoreşti nu au atribuţia de a cenzura şi de a dispune restituirea imobilelor naţionalizate prin Decr.nr. 92/1950 şi listele anexe la acest decret. Hotărârea instanţei supreme a lăsat pe seama puterii legislative reglementarea situaţiei imobilelor naţionalizate, dar nu şi cele trecute la stat în baza celor două decrete. Inconsecvenţa instanţei supreme, oscilările de orientare după cum pendulează şi orientările puterii politice, rezultă şi din faptul că prin Hot. nr. 1/28 septembrie 1998, s-a revenit asupra jurisprudenţei Curţii Supreme constituită în S.U.A., acordând instanţelor judecătoreşti competenţa să soluţioneze litigiile de proprietate respective.

Nici promulgarea Legii nr. 112/1995 nu constituie după părerea noastră o oprelişte pentru revendicare de către foştii proprietari şi înlăturarea consecinţelor ocupaţiunii de către stat, pentru că fac obiectul reglementărilor acestei legi numai acele case care au trecut la stat, *cu titlu* (art.1 din lege).**ccxxvii** Ori, Decr.nr. 218/1960 şi Decr.nr. 712/1966, nu constituie titlu. Ocuparea unui bun imobil mai mult de 2 ani de stat şi nerevendicarea de proprietar, trecea la stat. Prin ele însele, cele două decrete nu pot constitui titlu, nici alt mod de dobândire prevăzut de art.644 şi 645 din C.civ. Argumentul cel mai puternic este că bunurile imobile nu sunt susceptibile să fie dobândite

prin ocupaţiune, aşa cum pe drept cuvânt s-a subliniat în literatura de specialitate, punct de vedere pe care îl împărtăşim.

În fine, preocuparea legiuitorului de a clarifica situaţia juridică a acestor imobile a fost materializată şi prin Legea nr. 10/2001 (Publicată în M.O., I, nr. 75/14 febr. 2001). Legea arată care sunt măsurile reparatorii pentru foştii proprietari ale căror imobile au fost preluate abuziv de stat, organizaţiile cooperatiste sau orice alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, precum şi cele rechiziţionate care se restituie de regulă în natură. În cazul în care restituire în natură nu este posibilă, se vor stabili măsuri reparatorii prin echivalent (*art. 1 al. 1 şi 2*). Legea arată care sunt măsurile reparatorii prin echivalent ele putând fi combinate între ele (*art. 1 al. 3*).

În art. 2 sunt descrise ce se înţelege prin *imobile preluate în mod abuziv*, fiind abandonată distincţia dintre imobiel preluate cu titlu şi cele preluate fără titlu, consacrate de Legea nr. 112/1995.

În secţiunea de faţă sub acest aspect este de reţinut că indiferent de modul în care statul a preluat proprietate fie şi prin simpla lor ocupaţiune ca bunuri considerate abandonate, fără stăpân sau apreciate a nimănui, cu efecte juridice create de-a lungul timpului sunt supuse restituirii sau altor măsuri reparatorii.

Secţiunea V.

Accesiunea, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate

1. Noţiune

Dreptul de accesiune este reglementat de art.482 C.civ. şi este enumerat printre modurile de dobândire ale dreptului de proprietate, prevăzute de art.645 din acelaşi cod, constituind un mod originar de dobândire. El este *definit*, conform art.488 coroborat cu art.482 C.civ. ca o *încorporare materială a unui lucru mai puţin important într-un lucru mai important şi în virtutea căreia, dacă cele două lucruri au aparţinut unor proprietari diferiţi, proprietarul lucrului mai important dobândeşte dreptul de proprietate şi asupra lucrului mai puţin important*. Ceea ce numim accesiune, este o consecinţă a încorporării materiale a unui lucru accesoriu cu lucrul principal, care formează obiectul dreptului, fie că lucrul accesoriu e un produs al lucrului principal, fie că e unit cu el în mod material sau artificial. În doctrină s-a afirmat că: „*Principiul e că tot ce e produs de lucrul care e obiectul dreptului, precum şi tot ce se încorporează în lucru, e cuprins în obiectul*

dreptului". Accesiunea mai este denumită şi încorporaţiune.

Codul nostru civil de la 1864 reglementa accesiunea în art.483 – 516. De atunci şi până astăzi au apărut o serie de modificări şi abrogări exprese sau tacite prin acte normative succesive şi sisteme legislative diferite. Au mai rămas în vigoare puţine texte, care la rândul lor se adaptează în prezent în următoarele direcţii călăuzitoare:

a) *accesiunea*, ca mod de dobândire a proprietăţii este admisibilă numai excepţional, atunci când două lucruri aparţinând de proprietari diferiţi s-au unit în aşa fel încât separarea lor nu se mai poate produce decât prin deteriorarea lor sau distrugerea unuia dintre ele, interesul economic şi cel al proprietarilor impunând atribuirea la unul dintre ei. Acela nu poate fi altul decât proprietarul lucrului principal. Lucrul principal este acela care are valoare mai ridicată şi diferenţa de valoare trebuie să fie substanţială;

b) *cazurile de dobândire a dreptului de proprietate* nu operează în raporturile dintre soţi, când prin contribuţie comună aceştia ridică construcţii pe terenul proprietatea unul dintre ei. Soţul neproprietar dobândeşte un drept de folosinţă asupra terenului aparţinând celuilalt soţ pe care se află construcţia. Acest drept de folosinţă apreciem că în prezent este asimilat dreptului de superficie, având la bază învoiala soţilor. Dreptul de superficie nu era acceptat sub imperiul Legilor nr. 58 şi nr. 59 din 1974. Odată cu abrogarea lor, considerăm că acest drept a revenit în deplină actualitate, fiind de altfel semnalat în literatura de specialitate. **ccxxviii** Cu acest amendament se aduc corecţiile de consecinţă opiniilor arătate ale autorilor citaţi mai înainte;

c) *când lucrul accesoriu face parte din domeniul public*, considerăm că nu poate opera dreptul de accesiune în favoarea dreptului de proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, altele decât statul. În virtutea art.135 (5) din Constituţia României, bunurile proprietate publică sunt declarate inalienabile. Textul stabileşte restrictiv, statuând că în condiţiile legii ele pot fi date în administrare regiilor autonome şi instituţiilor publice, sau pot fi concesionate ori închiriate. *Per a contrario*, ele nu pot să-şi schimbe proprietarul şi nici să primească o altă destinaţie în afara celor limitativ şi expres arătate de lege.

Lucrurile afectate interesului obştesc, cât timp această destinaţie subzistă, exced posibilităţii de a fi susceptibile de a face

obiectul dreptului privat, în înţelesul art.475 C.civ. Regimul lor juridic este impus de dreptul public (şi nu de cel privat). Ca atare, în privinţa lor, din punct de vedere al art.5 C.civ., nu se poate deroga prin convenţii sau acte juridice unilaterale. Lucrurile afectate uzului obştesc, nu pot face obiectul revendicării, a apropierii dreptului de proprietate, întrucât fac exclusiv obiectul proprietăţii publice, uzajul lor este al întregului public şi drepturile ce se poartă nu sunt echivalente dreptului de proprietate în sensul Codului civil.**ccxxix** Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sunt susceptibile de a fi dobândite prin accesiune. În prezent regimul juridic al proprietăţii private se bucură de un tratament egal indiferent de titularul dreptului de proprietate. Cu alte cuvinte, toate bunurile care se află în circuit civil, adică susceptibile de înstrăinare pot face obiectul dobândirii dreptului de proprietate prin acesiune.

După obiectul principal la care se referă, accesiunea poate fi *imobiliară* şi *mobiliară*; la rândul său cea imobiliară poate fi *naturală* şi *artificială*.

2. Accesiunea imobiliară

Accesiunea imobiliară naturală este aceea care se realizează fără intervenţia omului şi apare în următoarele cazuri reglementate de Codul civil: aluviunea (art.495), avulsiunea (art.498); insulele şi prundişurile (art.500); accesiunea albiei unei ape curgătoare (râu, pârâu, fluviu, art.502); accesiunea animalelor sălbatice (porumbei, albine, iepuri etc., art.503).

La accesiunea imobiliară naturală trebuie să se ţină seama de prevederile art.5 din Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar, pentru că se pretează la modificări naturale terenurile care prin acest text sunt afectate domeniului public. Textele Codului civil suferă corecţiile corespunzătoare în cazul albiilor râurilor şi fluviile, cuvetele lacurilor de interes public, terenuri cu destinaţie forestieră, plajele etc., nesusceptibile de dobândire prin accesiune în dauna domeniului public. Principiul general care domină în textele Codului civil materia accesiunii imobiliare este că pământul se consideră totdeauna ca lucrul principal. Pornind de la aceasta, toate lucrurile care se încorporează în el sunt considerate accesorii, făcând abstracţie de valoare.**ccxxx**

În prezent, când există bunuri mobile sau imobile ca valori mai ridicate decât pământul pe care ele se aşază sau în care se

încorporează, considerăm că această concepţie tradiţională trebuie schimbată şi pe plan legislativ. În doctrină şi în practică s-a acceptat că această concepţie trebuie reconsiderată, pentru că progresul economic (şi odată cu el dreptul civil şi comercial) din societatea contemporană, iar criteriul valoric al imobilelor faţă de mobile, a pământului faţă de alte bunuri nu mai este de actualitate. Preocuparea principală pentru înfrângerea acestei concepţii tradiţionale, s-a manifestat cu mai multă asiduitate la autorii de specialitate în drept comercial.**ccxxxi**

Într-o speţă soluţionată de Curtea de Apel, invocând argumente de drept comparat şi pe autorii citaţi se abordează această chestiune pe înlăturarea diferenţierii automate dintre mobil şi imobil, precum şi pe reconsiderarea criteriului pur valoric pentru a nu se crea artificial distincţia dintre un lucru considerat principal şi altul accesoriu.**ccxxxii**

În soluţionarea speţei în materie contractuală, unde se pune în discuţie dacă vânzarea imobiliară este de natură civilă sau comercială, se pune şi problema dacă în cadrul *vânzării activului comercial*, potrivit Legii nr. 58/1991, care dintre bunuri au calitatea de a fi principale: pământul, spaţiile comerciale, fondul de comerţ, mărfurile. S-a considerat că în realizarea raportului juridic, în speţă de natură contractuală, nu pământul precumpăneşte ca fiind lucrul principal. Celelalte componente ale „*activului*", potrivit art.53 – 62 din Legea nr. 58/1991, caracterizate prin totalitatea lor corporală şi încorporală, dar aparţinând aceluiaşi „*activ*", unde este cuprins şi terenul dau o importanţă economică specifică şi deci, principală. Fondul de comerţ este o entitate atât corporală cât şi încorporală, prin componentele sale care pot să includă şi imobile, nu mai fac absolută ierarhizarea în sensul aprecierii imobilului ca un lucru principal, pentru a opera accesiunea, deşi poate fi posibilă.**ccxxxiii**

Acesta este şi rolul practicii judiciare, de a interpreta o lege potrivit realităţilor vieţii sociale, pe care normele juridice sunt chemate să o ordoneze. Pentru a dezlega judiciar raportul social concret dedus judecăţii, conflictul de interese care este actual, norma juridică nu poate fi privită închistat şi imuabil, ea trebuie actualizată pentru a nu deveni anacronică în soluţionarea raporturilor juridice concrete.

Revenind la analiza teoretică a accesiunii imobiliare naturale, ea este de două feluri: *accesiunea pământurilor* depuse sau create de ape şi *accesiunea animalelor*. În lipsa unei reglementări apreciem că, prin

asemănare, textele art.495, 498 şi 500 din C.civ. sunt aplicabile şi în cazul când accesiunea se realizează pe altă cale şi ne referim la depunerile rezultate în urma mişcărilor tectonice de pământ, ale acţiunii vulcanilor, a exploziilor etc.

a) *Aluviunile* sunt creşteri de pământ ce se fac succesiv şi pe nesimţite la malurile fluviilor şi ale râurilor. Textul art.495 C.civ. se interpretează în sensul că el se referă la orice apă curgătoare, adică şi la pârâruri. Aceste depuneri se mai numesc şi mâluri şi provin din faptul că adesea apele curgătoare depun încetul cu încetul pământ şi materiale pe unul din maluri. Ele aparţin proprietarului terenului riveran, la care s-au făcut acele depuneri de pământ, indiferent de natura cursului de apă. Sunt asimilate cu aluviunile pământurile lăsate de apele curgătoare, când acestea se retrag pe nesimţite de la un mal la altul, prin modificarea treptată a cursului lor. În conformitate cu art.496 din C.civ., pământul descoperit şi eliberat prin retragerea apei, aparţine proprietarului fondului de-a lungul căruia s-a retras apa. Caracteristic pentru aluviune este că proprietarul de pe celălalt mal, al cărui fond scade prin faptul că apa s-a extins spre el, nu poate să ceară nicio despăgubire de la proprietarul al cărui fond s-a mărit şi nici nu poate să revendice pământul descoperit prin retragerea apei. (Vezi aici C. Hamangiu, N. Georgean, vol. II, p.495).

b) *Avulsiunile* sunt adăugiri ale unor bucăţi de pământ smulse brusc datorită acţiunii apelor curgătoare şi care se adaugă la alt fond. Accesiunea se poate recunoaşte şi identifica. Proprietarul fondului de la care s-a rupt păstrează asupra ei un drept, o poate revendica de la proprietarul fondului la care s-a produs alipirea. Acţiunea în revendicare poate fi intentată în termen de un an, altminteri porţiunea ruptă şi alipită devine proprietatea proprietarului fondului la care s-a alipit. Termenul de un an este un termen de decădere. El se calculează de la data alipirii şi nu are relevanţă faptul că noul proprietar a pus sau nu stăpânire pe porţiune.**ccxxxiv**

c) *Insulele şi prundişurile*, în conformitate cu art.500 C.civ., când acestea se formează în râuri navigabile şi neplutitoare, sunt ale proprietarului ţărmului pe care ele s-au format. În urma determinării liniei mediane a apei, revin în totalitate sau în parte proprietarului fondului riveran spre această linie mediană. Când ea trece peste linia mediană a râului *„fiecare proprietar are dreptul de proprietate asupra părţii din insulă ce se întinde spre el, pornind de la jumătatea râului*”.

Este locul unde trebuie să avem în vedere apele care ţin de domeniul public, conform art.5 din Legea nr. 18/1991, şi Legea nr. 107/1996, legea apelor, care prevede că aparţin acestui domeniu printre *altele „… albiile râurilor şi fluviilor…"* Problema este de interes juridic dacă în urma avulsiunilor sau a insulelor şi prundişurilor au loc deplasări între domeniul public de interes general şi cel de interes local sau între două unităţi administrative locale. Ea îşi găseşte rezolvarea în sensul reglementat de Codul civil, dacă nu sunt alte reglementări legale prin acte normative speciale sau dacă aspectul nu este soluţionat pe cale administrativă.

Codul civil nu prevede situaţia când insula sau prundişul se desprinde, se formează prin ruperea bruscă a unei porţiuni de fond. S-a apreciat că ea poate fi revendicată de proprietarul fondului tot în termen de un an, după care ea va aparţine statului ca *res nullius*, alţi autori considerând că după un an ea trebuie împărţită între proprietarii riverani, după aceleaşi reguli prevăzute de art.500 C.civ. **ccxxxv** Dacă insula se desprinde prin avulsiune de la un particular şi se formează ca insulă pe domeniul public, adică pe cursul unui râu sau fluviu, ea poate fi revendicată în termen de un an. În prezent, pentru ca statul să o cuprindă în patrimoniul public, suntem de părere că trebuie să recurgă la procedura de expropriere, prevăzută de Legea nr. 33/1994. Acest lucru devine aplicabil în ipoteza că după intrarea în vigoare a Legii nr. 18/1991 şi a Constituţiei se produce o atare insulă, pentru că cele existente anterior, fără îndoială, aparţin domeniului public al statului.

Proprietarul de la care s-a desprins insula, poate să o folosească la locul unde ea se află, care este consecinţa fatală a vecinătăţii cu o apă curgătoare şi nu prejudiciază pe celălalt proprietar. Pentru ca un proprietar riveran să reclame proprietatea unei insule formate pe un râu nenavigabil şi neplutitor trebuie ca el să fie proprietar riveran în momentul formării insulei. Dacă proprietatea riverană a fost înstrăinătată fără ca să figureze şi insula, dobânditorul subsecvent (cumpărătorul) nu poate pretinde niciun drept asupra insulei. Împărţirea insulei între riverani se face prin trasarea unei linii imaginare în mijlocul râului (linia mediană). Dacă linia nu traversează insula, ea va aparţine proprietarilor de partea cărora s-a format. Dacă linia traversază insula, proprietarii riverani vor avea fiecare dreptul la porţiunea de insulă care se află pe partea lor. După formarea insulei,

proprietarii se bucură de dreptul de aluviune care se formează la această insulă.

d) *Albia părăsită* este reglementată de art.502 C.civ., în ipoteza când un curs de apă îşi schimbă în mod natural cursul, părăsind vechea albie. Interpretarea dată de doctrină dă dreptul riveranilor, în termen de un an, să ceară autorizarea de a readuce apa în vechea albie pe cheltuiala lor. Schimbarea cursului apei unui râu nu se confundă cu părăsirea subită a unui ţărm şi intrarea în ţărmul opus prin ruperea terenului, deoarece în ipoteza art.502 C.civ. (sau art.563 C.civ.fr.) se prevede situaţia când un râu îşi schimbă cursul vechi şi formează un curs nou independent de cel vechi. Nici cu inundaţia nu se confundă, care este o cauză temporară prin natura sa, ca şi o ruptură de diguri, o furtună, o ploaie mare. Termenul de un an prevăzut la art.498, la avulsiune, pentru revendicare, nu-şi găseşte aplicaţiei în cazul prevăzut de art.502 C.civ.**ccxxxvi** Se impune şi aici precizarea în legătură cu albiile, reglementarea din art.5 din Legea nr. 18/1991, în situaţiile în care le consideră aparţinând domeniului public, fiind valabile consideraţiile făcute, pentru a nu mai repeta.

În condiţiile Codului civil român, dacă nu se aprobă sau dacă nu se face lucrarea de revenire la albia veche, albia părăsită se va împărţi între proprietarii riverani, după regulile pentru împărţirea unei insule. Noua albie se va considera ca fiind albia normală, fără drept de despăgubire pentru cei pe fondul cărora s-a aşezat. Nimeni nu răspunde de cazul fortuit şi de forţa majoră. Face excepţie sistemul de asigurări prin efectul legii pentru terenurile agricole, la care părţile pot recurge.

e) *Accesiunea animalelor sălbatice*. Dobândirea dreptului are loc în condiţiile art.503 C.civ. Animalele devin un accesoriu al fondului pe care se află, cât timp ele se stabilesc acolo. Dreptul încetează de îndată ce animalele părăsesc fondul. Animalele sălbatice fac parte din fondul cinegetic, acesta în prezent este proprietatea statului şi modul de exploatare, inclusiv dobândirea lui, a fost reglementată de Legea nr. 26/1976, privind economia vânatului şi pescuitului, abrogată prin Legea nr. 103/1996. Animalele sălbatice circulă în voie în natură, ele nu pot fi dobândite prin fraudă sau artificii, după cum glăsuieşte finalul textului sus-amintit din C.civ. Vânătoarea sau prinderea autorizată legal a animalelor absolut sălbatice, devin proprietate prin ocupaţiune, pentru că ele sunt *res nullius* cât timp n-au fost prinse, cel care le

vânează chiar pe un fond străin devine ocupantul lor. Animalele pur domestice nu pot face parte din cele prevăzute la art.503 C.civ. Chiar dacă ele se află pe un fond străin aparţin proprietarului care le creşte. În condiţiile dreptului comun poate să le revendice de la proprietarul unui fond, pe care se află şi refuză să le restituie. Acesta din urmă nu poate invoca excepţia dreptului de accesiune. Animalele semidomestice, cum sunt porumbeii, căprioarele, albinele, iepurii, stabilite sau în trecere pe fond, aparţin acestuia aplicându-li-se art.503 C.civ. Ele sunt considerate accesorii ale fondului.

3. *Accesiunea imobiliară artificială*.

Denumirea de „artificială" presupune faptul că se realizează prin intervenţia omului. Este reglementată de art.492, C.civ., care prevede că „orice construcţie, plantaţie sau lucru făcut pe pământ sau asupra pământului sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul acelui pământ cu cheltuiala sa şi că sunt ale lui, până ce se dovedeşte din contra".

În literatura juridică veche se mai numeşte şi accesiune industrială, întâlnită după definiţia dată de art.492, atunci când o plantaţie sau o construcţie se face pe un fond sau se fac adăugiri unei construcţii existente, interesul juridic fiind acela că fondul sau clădirea iniţială aparţin unei persoane, pe când materialul plantaţiunii sau construcţiei, sau manopera, aparţin uneia sau mai multor persoane. În acest sens, art.493 C.civ. prevede că proprietarul terenului devine prin accesiune şi proprietar al construcţiei sau plantaţiei, ce au fost edificate ca materiale străine, iar proprietarul materialelor nu are dreptul să le revendice sau să le ridice. Aceste texte legale au primit diverse interpretări de-a lungul timpului, chestiunea fiind amplu dezbătută în literatura de specialitate şi soluţionată controversat în jurisprudenţă.

O interpretare dată mai recent, art.493 C.civ. priveşte situaţia în mod global. Se apreciază că în concretizarea principiului, potrivit căruia nimeni nu se poate îmbogăţi fără just temei, proprietarul terenului poate fi obligat la plata contravalorii reale a materialelor, la preţ de circulaţie liberă a acestora de la data de când se face plata şi nu de la data când au fost încorporate. Se conchide că cel căruia i-au fost încorporate materialele în construcţii să-şi achiziţioneze aceeaşi calitate şi cantitate cu cele pe care le-a avut. Această interpretare se găseşte în orientarea jurisprudenţei, având la bază motivaţii de

echitate socială şi raţiuni ţinând de realitatea vieţii economico-sociale, dar nu nuanţează variantele oferite de lege.

Pentru o corectă înţelegere a problemei, se impune analiza structurată a textelor art.492 – 494 C.civ. În lumina unor studii aprofundate şi interpretări teleologice, ţinând seama şi de evoluţia practicii judiciare în această materie. Înainte de toate, este de observat că sunt două cazuri de accesiune imobiliară artificială; *a*) *accesiunea construcţiilor*, plantaţiilor sau altor lucrări făcute de un proprietar pe terenul său cu materiale aflate în proprietatea altei persoane (art.493); *b*) *accesiunea construcţiilor*, plantaţiilor sau altor lucrări făcute de o persoană cu materialele sale pe un teren aflat în proprietatea altuia (art.494).

Interpretarea dată de autorii de specialitate interbelici art.492 C.civ. este puternic înrâurită de doctrina franceză (art.553 C.civ.fr.) în sensul că se stabilesc două prezumţii cu privire la construcţiile, plantaţiile şi lucrările ce se află pe pământ şi anume: 1) că plantaţiile şi construcţiile au fost făcute de către proprietar şi cu cheltuiala sa; 2) că plantaţiile şi construcţiile făcute pe pământ sau sub pământ aparţin proprietarului pământului.**ccxxxvii** Este concepţia bazată pe teoria că terenul este lucrul cel mai important, iar materialele sunt tratate juridic ca un accesoriu. Prezumţia se aplică şi dacă sunt mai mulţi proprietari. Se consideră că în acest caz lucrările făcute devin imobile, deşi elementele din care se compun erau mobile prin natura lor înainte de a se uni în acea construcţie fixată pe sol (*superficies solo cedit*).

În practica veche era indiferentă valoarea construcţiilor, în toate situaţiile prezumţia îşi găsea aplicarea în temeiul principiului că terenul este lucrul principal. Construcţiile făcute pe pământ, pentru că sunt accesoriul fondului, au aceeaşi natură ca şi fondul pe care au fost făcute. Instituind cele două prezumţii **ccxxxviii** (prima, că construcţiile şi plantaţiile sunt presupuse ca făcute de însuşi proprietarul acelui pământ şi a doua, că aceste lucrări sunt considerate făcute pe cheltuiala sa), autorii vremii susţin că, odată prezumţia răsturnată, ea năştea un raport obligaţional dintre proprietarul terenului faţă de cel care a adus sau/şi încorporat materialele. Cel ce se pretindea constructor, trebuia să dovedească că a edificat clădirea (sau plantaţia) şi că aceasta s-a făcut pe cheltuiala lui, altminteri era presupus că a lucrat în numele şi pe cheltuiala proprietarului, având calitatea de mandatar sau de *negotium gestor*. În fine, aceiaşi autori au

mai remarcat că prezumţiunile respective nu sunt de ordine publică şi proprietarul pământului are dreptul să renunţe la beneficiul dreptului de accesiune.

Şi în cazul dovezii că cel care a făcut clădirea este reclamantul, ea aparţine prin accesiune tot proprietarului terenului, rămânând ca să-l despăgubească pe constructor, după distincţia stabilită de art.494 C.civ. S-a mai admis că această clădire poate fi a reclamantului numai atunci când el ar dovedi că i s-a cedat locul, anume în scopul de a ridica pentru sine o clădire pe acel loc. Această ultimă chestiune prezintă continuitate şi interes actual pentru situaţiile construcţiilor făcute de soţi pe terenul unuia dintre ei, sau pe terenul părinţilor lor.

Din această succintă analiză am putut constata modul clasic de abordare a problemei, însă este important în ce măsură a evoluat doctrina şi jurisprudenţa, optica în care ea este văzută în prezent. S-a susţinut, şi cu temei, că tratarea problemei amintite se poate face având ca referinţă şi operând cu conceptele de bună-credinţă şi de rea-credinţă. **ccxxxix** Prevalenţa bunei sau relei-credinţa asupra modului de soluţionare a raporturilor dintre constructor (plantator), pe de o parte şi proprietarul fondului, pe de altă parte, ca şi natura acţiunii pe care o poate formula primul, a drepturilor ce i se cuvin, a fost impusă de Decizia de îndrumare a Plenului T.S. nr. 13/6 august 1959.**ccxl**

Într-un capitol anterior am analizat rolul şi consecinţele ce le are asupra drepturilor constructorului faptul că el este de bună sau de rea-credinţă, implicaţiile pe care le are decizia sus-menţionată, consideraţiile acolo făcute nu le vom mai reitera. Sub aspectul dobândirii dreptului de proprietate, această decizie îşi păstrează actualitatea, în doctrină şi jurisprudenţă observăm însă o evoluţie impusă la rândul ei de evoluţia sistemului legislativ parcurs între timp de necesităţile vieţii social-economice şi, nu în ultimul rând, regimul juridic actual de protecţie a proprietăţii.

În răstimpul de până la intrarea în vigoare a Legii nr. 58/1974 în cazul construcţiilor edificate anterior, dreptul de folosinţă asupra terenului putea fi dobândit numai prin condiţiile Decr.nr. 144/1958. Dacă o atare dovadă nu se făcea, el nu mai putea fi dobândit sub regimul Legii nr. 58/1974.**ccxli** Cel ce a edificat o construcţie pe un teren cu privire la care a încheiat un contract de vânzare-cumpărare ce nu s-a perfectat, nu a dobândit un drept de proprietate asupra

construcţiei, ci are numai un drept de creanţă pe care-l poate valorifica împotriva proprietarului terenului, iar în ipoteza că acesta l-a înstrăinat, împotriva celui ce l-a dobândit.**ccxlii**

În ipoteza că a edificat construcţia împreună cu proprietarul terenului, în temeiul unei convenţii încheiate cu acesta din urmă, dreptul la despăgubiri al constructorului neproprietar al terenului se stabilea avându-se în vedere valoarea de circulaţie a construcţiei.**ccxliii** În cazul edificării construcţiilor pe terenul altuia, practica judiciară din perioada respectivă a explicat şi raţiunea opţiunii legale de atunci. Astfel, dispoziţia cuprinsă în art.494 C.civ. a fost edictată în favoarea proprietarului terenului în sensul că acesta are dreptul să aleagă despăgubirea cea mai mică pe care să o plătească constructorului (valoarea materialelor şi a manoperei sau sporul de valoare dobândit de imobil). Evaluarea se făcea la preţurile din momentul efectuării lucrării respective. Această din urmă soluţie îşi păstrează în principiu actualitatea, cu excepţia momentului evaluării. Faţă de evoluţia preţurilor, de creşterea indicelui de inflaţie corelativ cu deprecierea monedei naţionale, l-ar dezavantaja evident pe constructor şi l-ar îmbogăţi corelativ pe proprietarul fondului, fără justă cauză şi nu acesta este, credem, scopul urmărit de legiuitor. Preţuirea este cazul să se facă după preţul actualizat al materialelor şi manoperei, respectiv a sporului de valoare adus fondului prin construcţie sau plantaţie. Lipsindu-l de beneficiul muncii şi materialelor sale, aceste considerente de echitate trebuie avute în vedere de instanţe, care sunt chemate să aplice legea la realităţile vieţii sociale pe care să o ordoneze. Actualizarea se face prin expertiză.

În literatura de specialitate se propune pentru constructorul de bună-credinţă ca această echivalenţă să se facă la valoarea de circulaţie.**ccxliv** Este un pas spre a recunoaşte drepturile acestuia, dar această valoare de circulaţie propunem să fie actualizată la momentul când se pronunţă hotărârea judecătorească, ţinând seama de situaţia economică actuală ce nu poate fi anticipată şi nici imputabilă constructorului. Valoarea de circulaţie era o noţiune des utilizată până în 1989, când preţurile erau uniforme şi impuse centralizat.

Acestea sunt argumentele pentru care considerăm depăşită practica judiciară bazată pe considerentul că ridicarea preţului profită proprietarului fondului, conform principiului accesiunii. **ccxlv** Interpretarea art.494 C.civ. trebuie să fie făcută în mod egal atât

pentru proprietarul fondului, cât şi pentru constructorul de bună-credinţă, altfel acesta s-ar afla într-o situaţie dezavantajoasă. Chiar dacă asistăm la o evoluţie în materie, pe care o constatăm fără îndoială, ea a rămas sub multe aspecte încă insinuoasă şi desele situaţii inedite în practică pun în faţa analiştilor încă o serie de interpretări ireconciliabile.

Într-o opinie, se propune că pornind de la felurile accesiunii, în cazul art.493 C.civ. să se acorde acelaşi tratament juridic, făcând abstracţie de buna sau de reaua-credinţă a constructorului. Se are în vedere că materialele ce se încorporează în construcţii şi plantaţii sunt bunuri mobile şi proprietarul fondului devine proprietar al acestora prin faptul posesiei lor, potrivit art.1909 C.civ., şi nu numai în baza art.493 din acelaşi cod; cele două texte se coroborează. Aici accesiunea este pusă pe plan secundar şi primează faţă de ea prescripţia instantanee pe care o invocă. Prezumţia poate fi răsturnată şi atunci proprietarul va fi obligat la plata contravalorii materialelor pe principiul îmbogăţirii fără temei legitim.

În cazul proprietarului terenului care este de rea-credinţă, eficienţă mai mare are art.493 C.civ. Ne exprimăm rezerve faţă de această opinie, care se bazează pe un artificu. În primul rând, bunurile care iniţial sunt mobile, după ce se încorporează într-o construcţie deasupra sau în interiorul fondului, ele devin imobile prin destinaţie şi atunci art.1909 C.civ. nu mai poate fi invocat, nefiind o posesie asupra unui bun mobil, pentru că tocmai calitatea de *„mişcător”* nesupus unei forme de evidenţă sau publicitate, dă posesiei ce creează aparenţa unui drept, caracterul de prezumţie prin prescripţia instantanee. Nu este aceeaşi situaţia materialelor puse într-o construcţie de către proprietar pe terenul său cu materialele altuia.

În al doilea rând, atât textele legale cât şi decizia de îndrumare s-ar aplica extensiv. Buna sau reua-credinţă îl priveşte pe constructor, când o face cu materialele sale sau ale altuia, dar pe terenul unui terţ şi nicidecum pe terenul lui. În aplicaţia art.493 C.civ., nu se mai dă proprietarului fondului o alternativă de a păstra construcţia sau de a cere demolarea ei, pentru că el însuşi este constructor. Nu are nicio relevanţă împrejurarea că cel ce edifică pe terenul său cu materiale străine, este sau nu de bună-credinţă, în toate situaţiile aplicându-se acelaşi tratament juridic. Adică va fi obligat fie să restituie materiale de

aceeaşi calitate şi cantitate, conform principiului restituirii în natură, consacrat în practica judiciară, fie echivalenţa lor actualizată în monedă naţională, după criteriile ce le-am expus.

Din altă perspectivă trebuie văzută accesiunea construcţiilor şi plantaţiilor făcute de o persoană cu materialele sale pe terenul proprietatea altuia, reglementată de art.494 C.civ. Dacă proprietarul terenului invocă accesiunea, în mod obligatoriu el devine şi proprietarul construcţiei şi nu poate cere demolarea sau desfiinţarea construcţiei sau plantaţiei din raţiuni economice. Literatura juridică este unanimă şi practica judiciară s-a aliniat în a aplica un tratament juridic diferit constructorului de bună-credinţă faţă de cel de rea-credinţă.

3.1. În situaţia constructorului de bună-credinţă, el are convingerea fermă că terenul pe care construieşte este proprietatea lui. Această convingere este însă eronată, dar neimputabilă. Buna-credinţă poate rezulta din existenţa unui titlu asupra terenului, ce se dovedeşte ulterior a fi viciat, sau dedusă din alte împrejurări cum sunt: existenţa unei promisiuni de donaţie, vânzarea unui teren care este ulterior revendicat de adevăratul proprietar, vânzarea unui teren de un copărtaş care la sistarea indiviziunii cade în locul altui copărtaş, dobândirea terenului de moştenitorul aparent, pierderea calităţii de moştenitor a constructorului, admiterea petiţiei în ereditate.

În jurisprudenţa creată după decembrie 1989, a fost considerat constructor de bună-credinţă: cel care a plantat o vie sau o livadă pe fostul lot ajutător în anul 1990 **ccxlvi**, terenul revenind pe baza reconstituirii dreptului de proprietate, în temeiul Legii nr. 18/1991, celui ce l-a deţinut anterior cooperativizării; cel care a ridicat o anexă gospodărească sau a făcut plantaţii pe terenul aferent acordat în folosinţă prin Decr.

— Lege nr. 42/1990, apoi această suprafaţă a fost redusă sub limita celor 5.000 m^2 în cadrul unui proces de revendicare **ccxlvii**; situaţia este aceeaşi dacă s-au delimitat pe suprafaţa respectivă două gospodării iar plantaţia a fost atribuită altuia decât constructorului; cel căruia i s-a reconstituit dreptul de proprietate şi i s-a eliberat altuia titlu şi a fost pus în posesie **ccxlviii**, cel căruia i s-a atribuit prin licitaţie o construcţie agrozootehnică de către comisia de lichidare a fostului C.A.P. şi ulterior a fost anulată licitaţia sau s-a restrâns suprafaţa de teren atribuită pe care însă el a extins construcţia sau a făcut

plantaţii**ccxlix**; cel căruia după ce a construit sau a plantat pe un teren pentru care avea titlu de proprietate iar ulterior acest titlu a fost anulat de instanţă.**ccl** Pasivitatea şi toleranţa proprietarului au fost apreciate ca o atitudine, care l-a asimilat pe constructor de bună-credinţă.

Buna-credinţă trebuie să fie constantă sau să rezulte din voinţa inechivocă a părţilor. În practica judiciară s-a apreciat că şi pe baza unei promisiuni de vânzare constatate printr-un înscris sub semnătură privată, urmată de predarea bunului, după care dobânditorul intrând în posesia lui trece la ridicarea unei construcţii.**ccli** De asemenea, s-a reţinut că există interesul pentru stabilirea bunei-credinţe, în cazul unei demolări sau dacă se moşteneşte pentru a se putea recunoaşte dreptul asupra construcţiilor sau materialelor folosite. Tot constructor de bună-credinţă este acela care a cumpărat o construcţie fără a încheia un act deplin valabil, iar ulterior a demolat-o şi în locul ei a ridicat o altă construcţie fără să obţină autorizaţie legală în acest scop. El este îndreptăţit, în acelaşi timp, să solicite instanţei în contradictoriu cu proprietarul, recunoaşterea unui drept de superficie. Constatarea calităţii de constructor de bună-credinţă nu echivalează cu un titlu, deci nu este acţiune în realizare, fiind pe deplin posibilă în condiţiile art.111 din C.pr. civ.**cclii**

Rezultă de aici contribuţia jurisprudenţei la definirea noţiunii de bună-credinţă, materializată în efortul de a găsi soluţii unor împrejurări de fapt, care nu-şi găsesc corespondent direct în textul legii, dar pe care o actualizează în aplicarea practică. Buna-credinţă a constructorului se raportează la momentul când se fac lucrările, chiar dacă după terminarea lor el a devenit de rea-credinţă.**ccliii** Astfel, dacă cumpărătorul construieşte pe terenul înstrăinat de un neproprietar, constructorul fiind de bună-credinţă, nu va trebui să dărâme construcţia, în ipoteza că terenul este revendicat de adevăratul proprietar. Important este că la data edificării credea că este proprietarul terenului.**ccliv**

În privinţa întinderii obligaţiei de despăgubire, proprietarul terenului poate să opteze între două soluţii posibile: a) să-l indemnizeze pe constructor cu o sumă de bani egală cu valoarea materialelor şi preţul muncii; b) să-i plătească o sumă de bani reprezentând sporul de valoare înregistrat ca urmare a edificării construcţiei, a punerii plantaţiei sau facerii altei lucrări.

Se observă că legiuitorul a oferit proprietarului posibilitatea pentru a alege varianta în care plăteşte o despăgubire mai mică, dezavantajându-l în conţinutul reglementării pe constructorul de bună-credinţă, faţă de cel de rea-credinţă. În doctrină**cclv** s-au purtat discuţii referitoare la momentul în care se naşte dreptul de accesiune imobiliară artificială, reglementat de art.484 C.civ. Clarificarea acestui aspect este în măsură să stabilească şi natura juridică a dreptului constructorului între data edificării construcţiei şi cea a invocării accesiunii de către proprietar.

S-a exprimat părerea că dreptul de proprietate al celui ce invocă accesiunea ia naştere odată cu încorporarea construcţiei sau plantaţiei în teren, titlul său derivând din lege.**cclvi** Corelativ cu aceasta dreptul constructorului a fost considerat în diferitele opinii că ar fi un drept de creanţă, de proprietate rezolubilă sau de folosinţă. **cclvii** Opinia majoritară este că dreptul constructorului intră în discuţie şi ia naştere numai în momentul în care proprietarul terenului îşi manifestă expres voinţa de a deveni proprietarul construcţiei prin invocarea accesiunii. Atunci, între cei doi se naşte un raport obligaţional, constructorul devenind creditorul obligaţiei de despăgubire. Cât timp însă proprietarul terenului nu-şi valorifică acest drept, lăsându-l pe constructor s-o folosească nestingherit, nu poate fi obligat la despăgubiri.**cclviii**

Aşadar, după invocarea accesiunii, dreptul constructorului este un drept de creanţă. După cum s-a pronunţat instanţa supremă, chiar dacă s-a făcut cu bună-credinţă nu se poate naşte un drept real, atare soluţie decurge din dreptul de accesiune al proprietarului fondului – ca mod originar de dobândire a proprietăţii.**cclix** Considerarea dreptului constructorului ca un drept de creanţă a fost exprimată şi în opinia unor autori. Acest drept devine exigibil numai de la data când se invocă accesiunea şi de când începe să curgă şi prescripţia. Teza proprietăţii rezolubile constă în faptul că ea este incertă până la data precizării atitudinii proprietarului terenului pentru însuşirea construcţiei sau eventualitatea demolării construcţiei ridicată fără autorizaţie. Această teză a fost criticată pentru că proprietarul este obligat să preia construcţia şi atunci nu este un eveniment viitor şi nesigur, iar în zonele unde se face publicitate prin cărţile funciare, art.26 din Legea nr. 115/1938 nu prevede o astfel de situaţie pentru constructor. Menţionăm că prin art.72 din Legea nr. 7/1996, Legea

cadastrului şi publicităţii imobiliare se abrogă Legea nr. 115/1938, însă, conchidem că principiul îşi păstrează valabilitatea.

Dreptul proprietarului nu poate rămâne în suspensie şi el nu depinde în mod direct de exteriorizarea voinţei sale. Un drept nu poate pluti în incertitudine, ordinea socială organizată impunând clarificarea situaţiei. Odată cu stingerea dreptului de proprietate al constructorului privind materialele încorporate se naşte concomitent dreptul de proprietate al titularului asupra terenului. Esenţa accesiunii face ca proprietarul terenului să fie şi proprietar al construcţiei, încă din momentul încorporării materialelor în sol. Şi atunci, opinia cea mai logică şi care satisface şi cerinţele legale, fiind şi mai realistă, constă în aceea că, pe de o parte, din faptul edificării rezultă un drept de proprietate asupra construcţiei aparţinând proprietarului terenului, în virtutea legii (în temeiul accesiunii), iar pe de altă parte, un drept de creanţă al cărui titular este constructorul, născut din principiul îmbogăţirii fără justă cauză. În perioada cuprinsă de la edificarea construcţiei şi până când proprietarul fondului solicită dreptul său de accesiune, constructorul exercită doar posesia ca o simplă stare de fapt, care nu este un drept real. Dacă starea de fapt a posesiei se prelungeşte în timp, în anumite condiţii poate duce la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune. Uzucapiunea poate anihila efectele accesiunii. Dacă aceasta nu este invocată în termenul prevăzut de lege, statutul său este de simplu tolerat, fără drept de abitaţie proprie, dar poate recurge (dacă este conturbat) la acţiunile posesorii. Constructorul este îndreptăţit să pretindă despăgubiri şi de la terţul care a dobândit ulterior construcţia de la proprietarul terenului. În practică, s-a apreciat că dreptul este opozabil achizitorului subsecvent.

În speţa citată, pârâţii care au cumpărat casa în discuţie au fost obligaţi faţă de constructor, obligaţia lor fiind strâns legată de posesia lucrului, încât, în mod necesar trebuia considerat că s-a transmis odată cu aceasta. Terţul căzut în pretenţii va putea chema în garanţie pe cel care i-a vândut pentru a-l dezdăuna de indemnitatea la care a fost obligat. Fiind un drept de creanţă el este supus termenului general de prescripţie de trei ani. Acest termen începe să curgă de la data la care proprietarul terenului a preluat construcţia, adică din momentul în care constructorul a pierdut posesia.

Majoritatea autorilor şi practica judiciară au recunoscut constructorului *un drept de retenţie* până la satisfacerea creanţei sale.

În temeiul acestui drept, constructorul va putea reţine construcţia până i se va satisface creanţa. Acest drept poate fi invocat de constructor, după părerea noastră, numai în situaţia în care era în posesia construcţiei când a primit câştig de cauză în acordarea despăgubirilor. Dacă el a pierdut posesia bunului, nu mai poate valorifica dreptul de retenţie, care presupune că atunci când i se acordă să aibă stăpânirea materială (*corpus*) şi elementul intenţional (*animus*), care sunt atributele posesiunii.

Accesiunea imobiliară artificială trebuie analizată şi în raport cu *dreptul de superficie*. Aceasta din urmă nu se confundă cu dreptul de creanţă al constructorului pe terenul altuia. Superficia este caracterizată ca *un dezmembrământ ai dreptului de proprietate* şi este consfinţit ca atare în practica judiciară. Faţă de art.492 C.civ., care constituie regula, superficia constituie excepţia. Ea operează atunci când există o convenţie între constructor şi proprietarul terenului, când nu se aplică art.492 C.civ. În modul analizat. Superficia a fost recunoscută în jurisprudenţă anterior intrării în vigoare a Legii nr. 58/1974. Dacă se construia pe terenul altuia în temeiul unei convenţii, se justifica dreptul de superficie asupra terenului în favoarea constructorului.**cclx** Superficiile create au rămas valabile ulterior pe principiul neretroactivităţii legii civile.

S-a reţinut de jurisprudenţă că dreptul de superficie se naşte când o terţă persoană ridică o plantaţie sau o construcţie pe terenul altuia în urma unei convenţii cu acesta sau pe baza unei dispoziţii legale prin care proprietarul construcţiei este altul decât cel al terenului.**cclxi** După intrarea în vigoare a Legii nr. 58/1974, dreptul de superficie nu a mai fost acceptat în practica judiciară, fiind fie transformat în drept de folosinţă, îl respins. Astfel, într-o speţă, apare prima ipoteză după care dreptul de superficie al soţului constructor pe terenul celuilalt soţ a fost considerat un drept de folosinţă.**cclxii** În cazul soţilor se considera o situaţie de excepţie, fiind soluţii în practica judiciară care, în faţa evidenţei, au fost silite şi au făcut ca rareori să recunoască dreptul de superficie.**cclxiii** Limitativ acest drept a mai fost recunoscut în condiţiile art.58 din Legea nr. 4/1973, referitoare la posibilitatea proprietarului terenului de a se constitui în asociaţie cu alţi cetăţeni pentru construirea unei clădiri cu mai multe locuinţe. **cclxiv** Superficia se mărginea la partea de teren corespunzătoare cotei de clădire a proprietarului, situat sub clădire.

Au fost şi soluţii care au negat dreptul soţului constructor de a avea un drept de superficie, ca şi în situaţia precedentă fiind considerat că, faţă de interdicţia legală de a se mai constitui drept de superficie, el este un drept real de folosinţă de tip nou. După abrogarea Legii nr. 58/1974 s-a renăscut posibilitatea dobândirii dreptului de superficie, cu condiţia să existe o convenţie în acest sens între constructor şi proprietarul terenului. În practica judiciară s-a decis posibilitatea de a înlătura prezumţia dreptului proprietarului terenului asupra construcţiilor de pe teren (art. 492 partea finală) dacă se dovedeşte că au fost efectuate de alte persoane, pe baza unei convenţii, aceasta concretizează dreptul real de superficie**cclxv**. După părerea noastră, convenţia este valabilă sub aspectul recunoaşterii superficiei, atât dacă este făcută prin înscris autentic, cât şi sub semnătură privată. Esenţial este acordul neîndoielnic al proprietarului, dat în scopul construirii de către altul sau de a planta pe terenul său. Superficia este un dezmembrământ ai dreptului de proprietate şi nu se cere forma înscrisului autentic, precum în cazul înstrăinării terenului. De asemeni, apreciem că în cazul construirii parţiale pe terenul altuia, proprietarul construcţiei extinse nu poate primi acea mică porţiune de teren, inversând accesiunea în sensul că terenul devine accesoriu al construcţiei, cum s-a reţinut în practică.**cclxvi** Echitatea şi respectarea textelor legale (art.494 C.civ.) impun recunoaşterea unui drept de superficie asupra acelei porţiuni de teren, pe care proprietarul unei construcţii a efectuat o prelungire.

Problematica dreptului de superficie a redevenit de actualitate în literatură şi jurisprudenţă după abrogarea Legii nr. 58 şi a Legii nr. 59/1974, însemnând şi sfârşitul unei îndelungate controverse doctrinare pe această temă.**cclxvii** Odată cu reintrarea terenurilor în circuitul civil nu mai sunt oprelişti de fond pentru constituirea dreptului de superficie.

Ţinând seama de principiul consensualismului la contracte, superficia se poate constitui prin acordul părţilor, respectiv al proprietarului terenului şi suntem de părere că dreptul de superficie nu echivalează cu o înstrăinare deghizată, nefiind deci o înstrăinare, la care se cere forma autentică (art.48 din Legea nr. 18/1991). Superficia este valabil constituită şi prin înscris sub semnătură privată. Mai mult, s-a susţinut că şi convenţia verbală, care a fost recunoscută de jursiprudenţa deceniilor trecute, dovedită după cerinţele art.1191 –

1197 C.civ., ar putea crea dreptul de superficie.

În materia accesiunii imobiliare artificiale a fost recunoscută sub regimul juridic anterior superficia dedusă din convenţia tacită a părţilor. Într-o speţă s-a acceptat că la ridicarea unei construcţii cu încălcarea fondului învecinat, îngăduinţa sau pasivitatea manifestată de proprietarul terenului în perioada efectuării lucrărilor de construcţie echivalează cu o intervertire a regulilor accesiunii.**cclxviii**

În regimul de carte funciară unde funcţionează regimul publicităţii absolute a drepturilor reale, sunt discuţii referitoare la efectul principiului consensualismului pentru constituirea superficiei**cclxix**

Literatura juridică a admis posibilitatea dobândirii dreptului de superficie, indiferent de înscriere, în mijlocul de publicitate al cărţilor funciare în cazurile de: construcţii ridicate de soţi pe terenul unuia dintre ei; construcţia ridicată cu încălcarea terenului învecinat aparţinând altui proprietar; construcţii de stat asupra terenului particularilor. **cclxx** Momentul naşterii superficiei este acela al intervenirii convenţiei dintre părţi, prin care constructorul a dobândit dreptul de a construi pe acel teren. El este un drept virtual dobândit, indiferent şi independent de înscrierea în cartea funciară. Deşi creaţie a jurisprudenţei el este reglementat drept real care poate fi transmis în art. 11 şi 61 din Decr. -lege nr. 115/1938 şi Legea nr. 7/1996, art.21 (în aceasta din urmă ca sarcină în partea a treia a cărţii funciare a terenului asupra căruia s-a constituit superficia). Dreptul de superficie este privit ca o varietate a dreptului de proprietate.**cclxxi**

Tot legat de dreptul de superficie şi de actualitate este problema dacă coproprietatea de stat poate fi grevată de acest dezmembrământ. Prin Constituţia din 1991, proprietatea de stat a fost divizată în domeniul public şi domeniul privat. Domeniul privat al statului este în circuitul civil şi, deci, este supus în anumite condiţii regimului de drept comun. De aceea, considerăm că şi această proprietate poate fi afectată de acest dezmembrământ, adică de superficie. Există astăzi acte normative care nu sunt în concocordanţă cu realitatea. În astfel de condiţii, s-a considerat că recunoaşterea *a fortiori* a posibilităţii constituirii dreptului de superficie asupra unor terenuri făcând parte din domeniul public, este admisibilă (art.20 din Legea nr. 15/1990). După părerea noastră, soluţia legală desprinsă din textele Constituţiei, Legii fondului funciar, art.25 din Legea nr. 15/1990, Legii nr. 50/1991

nu poate fi alta decât că dezmembrarea prin superficie a domeniului public nu este admisibilă. În astfel de situaţii putem vorbi de administrare, concesionare sau închiriere a terenului, dar nu de superficie în sensul clasic.

Regulile concesiunii imobiliare artificiale sunt aplicabile, credem, şi în cazul concesionării unor terenuri; la încetarea sau expirarea contractului de concesionare putem avea următoarele soluţii:

a) bunurile mobile care au devenit imobile prin destinaţie (art.468 – 469 C.civ.) revin concedentului (în cazul încorporării de materiale într-o construcţie);

b) bunurile imobile construite de concesionar pe terenurile proprietate de stat, trec la sfârşitul concesiunii în proprietatea statului sau a concedentului, după caz (art.492 C.civ.).**cclxxii** De menţionat că H.G. nr. 1228/1990, anexa 2, pet.8. II, prevede că la expirarea duratei contractului de concesionare, concesionarul are obligaţia de a preda toate bunurile ce au făcut obiectul concesiunii *„şi cele ce au rezultat în urma investiţiilor făcute de el, gratuit şi libere de orice sarcini* (subl. ns. – I.S.P.). Nu putem accepta soluţia potrivit căreia concesionarul să nu primească bunurile ce-i aparţin pentru că nicio dispoziţie legală nu-i dă această favoare concedentului. Prevederea contravine flagrant garantării dreptului de proprietate de către art.135 din Constituţie şi constituie pentru stat o îmbogăţire fără justă cauză, şi este deci o dispoziţie neconstituţională şi contrară art.492 – 494 C.civ., punând într-o situaţie vădit dezavantajoasă pe concesionar. Ea descurajează iniţiativa privată şi practicarea concesionării. Am susţinut că se impune abrogarea acestei hotărâri, aflată în total dezacord cu principiile care trebuie să guverneze materia concesionării de terenuri, abrogare care s-a şi realizat prin art.42 din Legea nr. 219/1998.**cclxxiii**

Situaţii cu totul noi s-au ivit în practica judiciară şi care sunt în strânsă legătură cu accesiunea imobiliară, cu prilejul aplicării Legii nr. 18/1991. Într-o speţă, în anul 1978 se trec în favoarea statului 100 m^2. teren în temeiul art.30 din Legea nr. 58/1974, iar prin Decr.nr. 183/1979 se expropriază de la aceiaşi proprietari 343 m^2 care rămân în indiviziune cu statul. Pe terenul expropriat se construiesc 2 garaje de către alte persoane. În temeiul art.33 şi 35 din Legea nr. 18/1991 se restituie terenul foştilor proprietari care solicită demolarea garajelor.

Instanţa respinge ca nefondate acţiunile de demolare constatând că cei care au construit garajele au un drept de superficie. Împărtăşim această soluţie pe considerentul că au fost constructori de bună-credinţă, au construit cu autorizarea organului competent care administra terenul, situaţia fiind asimilabilă celei în care între părţi s-a încheiat o convenţie.

Într-o altă speţă, se pune problema dreptului pe care îl are cel ce a cumpărat o construcţie agrozootehnică (grajd, saivan etc.), potrivit art.28 din Legea nr. 18/1991, de la comisia de lichidare a fostului C.A.P., asupra terenului aferent Instanţele au respins acţiunea cumpărătorului prin care licitase grajdurile fostului C.A.P. de a i se acorda drept de superficie asupra terenului. Se motivează că orice dobândire trebuie să aibă la bază un act translativ de proprietate sau o dispoziţie a legii. Reclamanta nu a dobândit terenul într-unul din modurile prevăzute de lege.

Opinăm că o atare soluţie este la adăpost de orice critică dacă: cumpărătorul nu este o asociaţie agricolă de tip privat, altminteri i se cuvine şi teren conform art.28 din Legea nr. 18/1991; cumpărătorul nu şi-a înscris dreptul de proprietate asupra terenului până la apariţia Legii nr. 18/1991, precum cazul din speţă după care, în baza acestei legi, el a fost atribuit prin reconstituire foştilor proprietari. Regimul juridic aplicabil este cel ai dreptului de superficie. Dacă dobânditorii construcţiei nu mai au temei legal de a li se stabili un drept de proprietate asupra terenului aferent, nici dobânditorii subsecvenţi ai terenului prin reconstituire, potrivit art.28 din Legea nr. 18/1991, nu pot cere demolarea sau însuşirea construcţiilor cu plata contravalorii materialelor şi manoperei în baza principiului accesiunii imobiliare.

Dreptul de superficie presupune o suprapunere a două drepturi de proprietate aparţinând la doi proprietari diferiţi şi având obiecte diferite; dreptul de proprietate al superficiarului asupra plantaţiilor, construcţiilor şi lucrărilor şi dreptul de proprietate al altei persoane asupra terenului şi constituie o excepţie de la regula prevăzută de art. 488 C.civ. Aici superficia compare ca un dezmembrământ constituit prin convenţia părţilor, el nu poate fi stabilit prin hotărâre judecătorească.**cclxxiv**

3.2. *În cazul constructorului de rea-credinţă*, tratamentul juridic care se aplică este cel prevăzut de art.494 C.civ., care dă proprietarului terenului posibilitatea de a opta între două variante:

a) *să invoce* accesiunea, situaţie în care devine proprietarul construcţiei, plantaţiei ori lucrării respective cu obligaţia de a plăti constructorului de rea-credinţă valoarea materialelor şi preţul muncii;

b) *să pretindă* constructorului de rea-credinţă să demoleze construcţia, plantaţia sau lucrarea respectivă, pe cheltuiala sa şi dacă este cazul, daune-interese, în condiţiile răspunderii civile delictuale.

Pentru prima posibilitate, în practica judiciară s-a statuat că se va plăti constructorului de rea-credinţă numai valoarea materialelor şi preţul muncii, fără a se lua în calcul sporul valorii fondului.**cclxxv**

Referitor la plata valorii materialelor şi preţului muncii, acestea se actualizează potrivit cu evoluţia preţurilor şi creşterea indicelui de inflaţie, aspect pe care l-am argumentat mai înainte.

Pentru cea de-a doua posibilitate, se au în vedere considerente de natură economică şi de cercetare concretă în care s-au făcut lucrările respective şi conduita proprietarului pentru a-l dezavantaja pe constructor. În acest sens este încă aplicabilă Decizia de îndrumare nr. 13/1959 a fostei instanţe supreme, cu precizarea că în caz de dărâmare sau desfiinţare a construcţiei este necesară autorizaţia organului competent, prevăzută de art.9 din Legea nr. 50/1991. Se pune problema dacă în condiţiile actuale autorizaţia de demolare sau desfiinţare este obligatorie pentru instanţe, având în vedere faptul că autoritatea judecătorească este independentă în stat şi soluţiile acesteia nu mai depind de celelalte autorităţi din stat, sau după ce constată că există o construcţie sau plantaţie edificate cu rea-credinţă urmează a aplica potrivit voinţei proprietarului măsura desfiinţării sau demolării.

Rezolvarea problemelor edilitar-gospodăreşti fiind de competenţa organelor administraţiei publice, ele sunt singurele care realizează oportunitatea unor lucrări de construcţie sau de demolare. Aceasta nu înseamnă că părţile sau instanţa sunt la discreţia autorităţii executive. Măsura dispusă de organul administrativ este cenzurabilă pe calea oferită de contenciosul administrativ după procedura prevăzută de Legea nr. 29/1990.

Iată de ce apreciem că nici în condiţiile actuale instanţa nu va putea dispune demolarea sau desfiinţarea construcţiei, câtă vreme autorizaţia de desfiinţare nu a fost obţinută în prealabil. Cu nimic nu este ştirbită prin aceasta autoritatea justiţiei.

În literatura juridică s-a exprimat părerea că fostele îndrumări

ale Deciziei Tribunalului Suprem nr. 13/1959 au în prezent doar valoarea unor orientări facultative pentru instanţă. Dacă organul administrativ abilitat nu eliberează autorizaţia de demolare şi această soluţie nu este atacată la instanţa de contencios administrativ sau este atacată şi rămâne definitivă, în procesul de drept comun pentru aplicarea art.494 C.civ., instanţa nu va putea dispune demolarea, chiar dacă aceasta se cere. Este obligatorie păstrarea lucrărilor de către proprietarul terenului care va fi obligat să-l despăgubească pe constructor. Nimic nu împiedică însă părţile ca ulterior să tranzacţioneze în sensul încheierii unei convenţii de superficie, când constructorul de rea-credinţă devine proprietar al edificatelor sau al plantaţiilor.

În legătură cu actualitatea Deciziei de îndrumare a Plenului Trib. Supr. nr. 13/1959 pronunţată în regimul trecut s-ar putea susţine caracterul său părtinitor, de clasă şi având o altă viziune a apărării dreptului de proprietate.

În condiţiile social-juridice actuale, art.494 C.civ. trebuie interpretat în înţelesul art.41 din Constituţie, referitor la garantarea şi apărarea dreptului de proprietate. În acest context apreciem că Decizia de îndrumare îşi atenuează exigenţele sale, iar art.494 C.civ. se adaptează la exigenţele sistemului social, în care trebuie să-l protejeze pe deplin pe proprietarul terenului. De aceea, stabilirea bunei sau relei credinţe trebuie să se facă inechivoc, iar simpla interferenţă sau delăsare a proprietarului terenului să fie interpretate prin prisma atributelor pe care le are el, iar nu în favoarea constructorului. Din moment ce acesta ştie că nu construieşte pe terenul său, apreciem că nu mai are nicio relevanţă dacă proprietarul rămâne în pasivitate, trebuind considerat că săvârşeşte un abuz de drept.

Principiul proprietăţii şi al garantării sale nu poate fi înlăturat sau limitat de decizia sus-numită. Sunt considerente pentru care susţinem revizuirea punctului de vedere al deciziei, în pas cu practica judiciară şi contextul social-juridic. Adăugăm că însuşi textul art.494 C.civ. nu mai corespunde exigenţelor actuale şi el trebuind revizuit prin prisma întăririi drepturilor pe care le are proprietarul fondului, în consens cu principiile unanime recunoscute ale dreptului de proprietate.

4. Accesiunea mobiliară.

Accesiunea mobiliară are loc atunci când se unesc două bunuri

mobile care aparţin la proprietari diferiţi sau când o persoană confecţionează un bun prin munca sa, folosind în total sau în parte materialele altuia. Din textele art.504 – 516 C.civ. şi din clasificările făcute de autori de specialitate rezultă că sunt 3 cazuri de accesiune mobiliară: *adjoncţiunea*, *specificaţiunea* şi *confuziunea* sau *amestecul*.**cclxxvi**

Reglementarea în texte numeroase a celor trei forme de accesiune mobiliară se datorează influenţei tradiţiei din dreptul roman, preluată de Codul civil francez **cclxxvii**, chiar şi de Codul civil austriac**cclxxviii** însă în zilele noastre ele nu prezintă un interes practic deosebit, deoarece proprietarul lucrului principal are la îndemână invocarea art.1909 C.civ.

În toate cele trei forme sunt valabile următoarele reguli generale:

În primul rând, dacă obiectele care se unesc aparţin aceluiaşi proprietar, se înţelege de la sine că tot el devine proprietarul lucrului nou cret prin această unire. De altfel, considerăm că nici nu este vorba de o accesiune cu semnificaţie juridică.

În al doilea rând, dacă cele două (sau mai multe) lucruri aparţin la proprietari diferiţi, atunci când există o convenţie între ei, atât în ce priveşte intenţia de încorporare a lucrurilor sau când s-a produs fără intenţie, dar au convenit asupra atribuirii lucrului nou, învoiala dintre ei trebuie respectată. Dispoziţiile art.504 – 516 C.civ nu sunt imperative, prin acordul lor părţile implicate pot face derogare şi conveni altfel, ceea ce înlătură aceste texte de la aplicare.

În al treilea rând, chiar dacă lucrurile se reunesc în acelaşi tot cu o întrebuinţare unică şi nouă, diferită de a lucrurilor care s-au încorporat, însă ele pot fi despărţite la starea iniţială fără a produce prejudicii, fiecare proprietar îşi rezervă dreptul de a cere desprinderea lucrului său. Şi aici părţile pot acţiona într-un fel sau altul făcându-se abstracţie de texte legale arătate.

În al patrulea rând, textele legale care reglementează accesiunea mobiliară nu sunt aplicabile faţă de cel ce dobândeşte fructele ca posesor de bună-credinţă chiar dacă fructele sunt produse de un bun rezultat în urma accesiunii pentru că, după cum vom constata, acesta este un alt mod de dobândire al proprietăţii (art.485 C.civ.).

Din dispoziţiile codului privitoare la accesiunea mobiliară se desprinde principiul că proprietatea întregului aparţine proprietarului

lucrului principal: *accesorium sequitur principale*. El are obligaţia de a despăgubi pe proprietarul acelui accesoriu.

a) *Adjoncţiunea* este definită de art.504 din C.civ. ca unirea a doua lucruri mobile care, cu toate că formează prin această unire un singur tot, pot fi despărţite aşa cum au fost iniţial, fără a-şi pierde individualitatea. Deşi bunurile se încorporează unul în celălalt, ele rămân deosebite şi pot fi recunoscute fără mare dificultate. Art.505 C.civ. arată că se consideră ca principal acela pentru care uzul, ornamentul sau completarea au servit încorporarea celuilalt lucru. Dacă lucrul încorporat are un preţ superior celui principal, proprietarul său poate revendica lucrul său. Adică să ceară despărţirea şi restituirea, chiar dacă se produce o degradare (art.506 C.civ.).

Dacă după criteriul art.505 C.civ., niciunul din obiecte nu poate fi considerat ca principal, atunci va fi considerat ca atare cel care are o valoare mai mare, iar dacă lucrurile sunt de valoare egală, se va considera ca principal acela care are un volum mai mare (art.507). În situaţia că niciunul dintre criteriile arătate nu poate determina care din lucruri este principal şi care accesoriu, se va aplica art.511, adică lucrul comun al ambilor proprietari, în caz când despărţirea a devenit cu neputinţă sau dezavantajoasă pentru oricare dintre ei. Astfel, devin coproprietari în cote egale ideale şi soluţionarea atribuirii se va face prin acţiunea de ieşire din indiviziune conform art.728 C.civ., atribuindu-se unuia dintre copărtaşi cu obligarea lui la plata în echivalent bănesc pentru partea cuvenită celuilalt şi care să reprezinte preţul bunului pe care l-a pierdut prin această unire. În situaţia când din această unire rezultă o valoare mai ridicată, practic fiind vorba de un bun nou, în calitate de coproprietari li se cuvin valori egale, ce se pot stabili recurgând la serviciile unui expert.

b) *Specificaţiunea* constă în prelucrarea unui bun şi transformarea lui în aşa fel încât se făureşte un obiect cu totul nou. De exemplu, dintr-o stofă se confecţionează un costum, din material lemnos se face mobilier etc. (art.508 – 510 C.civ.). Munca se face de către o persoană care făureşte bunul nou, folosind materialul sau un lucru aparţinând altuia. Aici se uneşte un lucru material cu munca, realizându-se un bun de o valoare nouă. Art.508 C.civ prevede că obiectul realizat va aparţine proprietarului materialului întrebuinţat, dacă valoarea acestuia va fi superioară manoperei, iar în caz contrar proprietatea va aparţine celui care a prestat manopera. Ei se vor

despăgubi reciproc până la concurenţa valorii lucrului întrebuinţat, respectiv manoperei.

c) *Amestecul sau confuziunea*, reglementat de art.511 – 516 C.civ. are loc atunci când mai multe lucruri mişcătoare ce aparţin de proprietari diferiţi s-au unit în aşa fel încât nu se mai pot recunoaşte. De exemplu, două metale au fost topite împreună şi a rezultat un nou aliaj, amestecul a două lichide. Lucrul principal poate fi considerat după orice criterii, proprietarul său devine, prin accesiune, proprietar al noului bun, cu obligaţia de a-l despăgubi pe celălalt. Când nu sunt elemente de determinare pentru a fi stabilit care dintre lucruri este principal (mai de valoare), ceea ce s-a obţinut prin amestec va aparţine în coproprietate pe cote-părţi egale. Încetarea coproprietăţii se face după regulile dreptului comun, în materie de şiştare a indiviziunii pe care deja le-am enunţat. Prin hotărâre de partaj judiciar sau prin partaj voluntar bunul rezultat din amestec se atribuie unuia sau la mai mulţi copărtaşi, cu obligarea la plata echivalentului celorlalte cote, sau nimic nu-i opreşte să rămână în coproprietate, potrivit art.729 C.civ.

Secţiunea VI.

Uzucapiunea – ca mod de dobândire a dreptului de proprietate

1. Uzucapiunea sau prescripţia achizitivă. Noţiune

Uzucapiunea sau prescripţia achizitivă este un mod de dobândire a proprietăţii şi a altor drepturi reale, caracterizată prin posesiunea lucrului în timpul fixat de lege. Este prevăzută de art.645 din Codul civil ca unul din modurile originare de dobândire, iar în art.1847 din acelaşi cod se dispune că prescripţia achizitivă are acelaşi caracter.

Denumirea de „*uzucapiune*" şi dobândirea pe această cale a dreptului de proprietate a fost cunoscută de dreptul roman, ea şi-a găsit consacrarea în vechiul drept românesc, fiind pe larg tratată de pildă în Codul Caragea în Ţara Românească şi Codul Calimah în Moldova. În legislaţia noastră termenul de „*uzucapiune*" nu a fost regăsit, el fiind consacrat de practica judiciară. În Codul civil de la 1864 este reglementată în cartea III, titlul XX, dispoziţii care se completează cu cele ale Decr.167/1958 privind prescripţia extinctivă, prevederile Decr.

— Lege 115/1938 pentru unificarea dispoziţiilor de carte funciară, acolo unde mai este în vigoare acest mijloc de publicitate imobiliară.

În prezent, art.28 din Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, consacră termenul de *„uzucapiune”* referitor la opozabilitatea dreptului de proprietate faţă de terţi, când provine şi din uzucapiune (printre alte enumerări).

Dacă posesiunea unui imobil se prelungeşte o anumită durată şi sunt realizate anumite condiţii prescrise de lege acest fapt nu poate rămâne fără consecinţe juridice, cea mai importantă consecinţă fiind naşterea dreptului de proprietate asupra imobilului în favoarea persoanei care a avut posesia utilă a acestuia. Posesia prelungită în timp este considerată de lege un izvor al proprietăţii.

În doctrină şi jurisprudenţă prescripţia achizitivă sau posesiunea este *definită ca un mijloc de a dobândi proprietatea unui lucru*, *prin posesiunea acelui lucru în tot timpul şi în condiţiile fixate de lege*.**cclxxix** Starea de fapt se transformă în stare de drept, care este efectul principal al posesiei.

Din definiţie rezultă că uzucapiunea nu este posibilă dacă bunul a fost obţinut în temeiul unui act translativ de proprietate, cum ar fi de exexemplu un contract de donaţie. Existenţa unui act translativ de proprietate dă dreptul titularului la acţiunea în realizarea dreptului, iar nu la cea în constatare, cum se procedează în cadrul uzucapiunii. Ori, potrivit art.111 din C.pr. civ., acţiunea în constatare nu este admisibilă dacă partea are deschisă calea în realizarea dreptului, care are la bază un titlu de dobândire, după cum s-a reţinut şi în practica judiciară. **cclxxx** Aşadar, uzucapiunea dă naştere dreptului de proprietate, ori altui drept real, asupra unui bun imobil prin posedarea lui de către una sau mai multe persoane în condiţiile şi termenele prevăzute de lege. Posesia trebuie să fie neîntreruptă. Ea se aplică numai drepturilor reale.**cclxxxi**

2. Justificare şi domeniu de aplicare

În sistemul Codului civil român, *uzucapiunea* are un rol deosebit de important, ea *constituind singura dovadă absolută a dreptului de proprietate*. Ea simplifică posibilitatea dovedirii, cel ce o invocă având sarcina de a face dovada posesiei în condiţiile legale.

Uzucapiunea este o dovadă certă a dreptului de proprietate şi constituie unul din efectele cele mai importante ale posesiei utile. Această posesie este o stăpânire de fapt a unui lucru şi apare din punctul de vedere al posesorului ca o manifestare exterioară a unui drept real. Justificarea uzucapiunii constă în aceea că de cele mai multe

ori posesia corespunde dreptului de proprietate.**cclxxxii** Dovada dreptului de proprietate este o sarcină dificilă, de aceea uzucapiunea ca mod originar de dobândire înlătură inconvenientele probei dreptului de proprietate.

În al doilea rând, sunt situaţii juridice neclarificate, prin convertirea posesorului util în proprietar se transformă o aparenţă îndelungată într-un drept de proprietate cert şi indiscutabil.

În al treilea rând, proprietarul neglijent, care a lăsat timp îndelungat posesia unei alte persoane, nu poate rămâne fără nicio consecinţă pe plan sancţionator. Dacă el a permis altei persoane să aibă posesia bunului fără nicio împotrivire, acesta s-a comportat public ca un proprietar, legea nu poate lăsa această stare de lucruri fără consecinţe juridice.

Referitor la *domeniul de aplicare* al uzucapiunii, acesta se mărgineşte la bunuri imobile şi care se află în circuit civil. Se află în circuit civil imobilele proprietate privată, fără deosebire de titularul dreptului de proprietate care poate să fie: o persoană fizică, persoană juridică de drept privat, statul, regie autonomă etc. *Per a contrario* nu pot fi uzucapate imobilele aparţinătoare domeniului public, care sunt inalienabile (art.135, al.5 din Constituţie). În aceeaşi măsură aceste imobile sunt imprescriptibile, după cum expres se referă la terenuri art.5 din Legea nr. 18/1991, art.74 din Legea nr. 69/1991.

În sistemul reglementării anterioare nu puteau fi uzucapate imobilele din proprietatea statului sau cooperatistă de către persoane fizice.**cclxxxiii** Era inadmisibilă acţiunea pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra unui imobil, proprietate de stat, prin uzucapiune. Acest drept de proprietate al statului a fost considerat întreaga perioadă de atunci ca fiind inalienabil, insesizabil şi imprescriptibil şi deci nu se putea pierde prin trecerea timpului.**cclxxxiv** În schimb, statul, dacă poseda în condiţiile dreptului comun, putea să dobândească dreptul de proprietate prin uzucapiune, atât împotriva proprietăţii individuale cât şi a celei cooperatiste, dreptul său de proprietate era considerat de esenţă superioară.

Am adus în discuţie acest aspect, pentru a se şti dacă în condiţiile actuale, ca urmare a abrogării Constituţiei de la 1965 şi a celorlalte acte normative se poate uzucapa imobilul proprietate de stat sau cooperatistă, care a fost posedat sub imperiul acestor reglementări, prin adăugare la durata de timp de după abrogarea lor. Considerăm că

aceste acte normative, chiar abrogate, pentru perioada cât au fost în vigoare şi-au produs efectele şi noile reglementări, neavând caracter retroactiv, uzucapiunea curge numai de la data şi în contextul noilor reglementări legale. Asupra bunurilor din domeniul privat al statului, a celor aflate în proprietate cooperatistă sau altor persoane juridice sunt aplicabile regulile dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune de la intrarea în vigoare a Constituţiei din 1991 şi a altor acte normative care cârmuiesc regimul juridic al acestor bunuri.

Uzucapiunea nu îşi găseşte aplicare în privinţa bunurilor mobile. Ea se circumscrie numai la imobile, pentru că presupune o posesiune prelungită iar nu una „*instantanee*". La analiza art.1909 din C.civ. am arătat pe larg cum funcţionează dobândirea la mobile. Cu toate acestea, s-a exprimat de către jurisprudenţă opinia rămasă minoritară a dobândirii prin uzucapiune la mobile, care, desigur nu poate fi împărtăşită.

Ca o reglementare generică a categoriilor de imobile care nu se pot prescrie, face referire expresă art.1844 din C.civ. Acest text prevede că nu se prescrie domeniul lucrurilor, care prin natura lor sau o declaraţie a legii nu pot fi obiect ai dreptului de proprietate privată, ci sunt scoase din comerţ. Rezultă din text că în cod nu sunt enumerate bunurile ce nu pot fi dobândite prin uzucapiune, ci se face referire la criteriile după care anumite bunuri sunt declarate imprescriptibile, adică scoase din circuit civil şi ca atare nesusceptibile de a fi dobândite prin uzucapiune.

Atât din interpretarea art.135 (5) din Constituţie, art.5 din Legea nr. 18/1991, art.74 din Legea nr. 69/1991, cât şi art.1844 din C.civ. rezultă că pot fi dobândite prin uzucapiune acele imobile aflate în circuit civil şi sunt în proprietatea privată, fără a se mai face vreo diferenţiere legată de titular, care poate fi persoană fizică, o regie autonomă, societate comercială indiferent de structura capitalului, statul etc.

În ce priveşte persoanele îndreptăţite să invoce beneficiul uzucapiunii sunt excluşi străinii sau apatrizii, care nu pot dobândi terenuri şi în consecinţă nu pot nici uzucapa, astfel după cum prevede art.42 (2) teza II din Constituţie. La fel art.47 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, prevede că persoanele fizice care nu au cetăţenia româna şi domiciliul în România, precum şi persoanele juridice care nu au naţionalitatea română şi sediul în România nu pot dobândi

terenuri în proprietate. Posesia exercitată de această categorie de persoane, oricât ar dura, nu este „*utilă*" pentru a produce efectele juridice ale uzucapiunii.

Uzucapiunea este un *mod originar* de dobândire a proprietăţii şi constituie singura *dovadă absolută* a dreptului de proprietate. Am arătat care sunt justificările ei, rezumate în: *a*) în imensa majoritate a cazurilor posesia corespunde dreptului de proprietate a cărui dovadă, în unele situaţii, este greu de făcut; *b*) certitudinea situaţiilor şi a raporturilor juridice face absolut necesar să se recunoască efecte juridice unor aparenţe îndelungate de proprietate; şi, în fine, c) uzucapiunea apare ca o sancţiune împotriva proprietarului care a fost delăsător şi lipsit de diligentă.**cclxxxv**

În timpul posesiei există o aparenţă de proprietate. La împlinirea termenului se poate vorbi de o consolidare a dreptului de proprietate, atunci proprietarul iniţial nu are nicio şansă în faţa celui care invocă uzucapiunea.

Uzucapiunea este justificată şi prin aceea că odată cu trecerea timpului, de cele mai multe ori dovada dreptului de proprietate devine dificilă, prin pierderea, distrugerea, deteriorarea actelor sau acel titlu devine discutabil. În aceste condiţii, posesia îndelungată consolidează dreptul de proprietate, iar cel care se pretinde în aceste condiţii proprietar, va fi ţinut să facă dovada posesiei în termenul şi în condiţiile legii. Acolo unde proprietarul nu mai manifestă niciun interes pentru bun o perioadă îndelungată, se poate presupune că a achiesat la un drept eventual al posesorului, atunci nici legea nu mai trebuie să îi acorde protecţie. Demonstraţia este făcută de la sine când o stare de fapt s-a prelungit timp îndelungat, ar fi nechibzuit să se tulbure ordinea stabilită firesc a lucrurilor. Chiar ordinea socială este interesată într-o mare măsură la clarificarea unor situaţii în sensul în care ele s-au statornicit prin trecerea timpului. Justificarea şi modalitatea instituţiei uzucapiunii au preocupat pe clasicii dreptului civil francez, chiar fiindu-i lăudate efectele sale utile până la a o considera patroana geniului juridic uman. Uzucapiunea dă o trăsătură calitativă posesiei prin aceea că o transformă în proprietate, adică starea de fapt dobândeşte consacrare în drept.

Susţin autorii citaţi că proprietarul neglijent este necesar să sufere cândva consecinţele acestei neglijenţe, iar pe de altă parte funcţionează cu tărie prezumţia că, mergând înapoi în timp, celui ce

posedă i-a fost transmis dreptul de către proprietar.

Am arătat că nu pot fi dobândite prin uzucapiune lucrurile ce aparţin domeniului public, care este o situaţie de inalienabilitate legală. Tot astfel poate ca inalienabilitatea să fie naturală. Sunt inalienabile prin natura lor lucrurile aşa-numite *res communes* cum sunt: lumina, aerul, apa mării, apa de ploaie aflată în cădere liberă, razele soarelui etc.

3. *Condiţionarea esenţială a uzucapiunii de faptul posesiei*

Conceptul de posesiune a stat în preocuparea doctrinei juridice din cele mai vechi timpuri. În secolul trecut apar două mari curente: doctrina lui K. Savigny**cclxxxvi** după care posesiunea era legată într-un cerc restrâns, fără a fi o instituţie, având postulatul „*animus et corpus*, *animus domini*, *animus rem sibi habendi*, *animus possidentis*". Al doilea curent, reprezentat de doctrina lui R. Ihering**cclxxxvii**, care se abate de la acest postulat, gravitând spre o nouă definiţie legată de scopul economic, folosinţa după destinaţie a obiectului, posesiunea fiind manifestarea exterioară a voinţei unei persoane „prin care această persoană aduce în nex cu sine un obiect în relaţiunile sale totale sau parţiale, prin care acel obiect se prezintă, că de fapt ei îi aparţine". Relaţia dintre persoană şi obiect înfiinţează posesiunea, prin stăpânirea acestuia.

Posesiunea este un concept caracteristic pentru instituţia uzucapiunii. Ea corespunde ideii de stăpânire faptică şi ilustrează într-o manieră elocventă că nu există o ruptură între spaţiul juridic şi cel nejuridic. Elementele de fapt care se circumscriu în criteriile pe care le impune legea duc la legitimare pe planul dreptului, pentru a consfinţi realitatea cu care ordinea juridică trebuie să fie într-o simetrie raţională.

Posesiunea, prin faptul că se exercită efectiv, se încadrează într-un raport exteriorizat între titular şi bunul asupra căruia se exercită şi prin efectele sale este un mijloc de publicitate. Avertizează pe cei interesaţi de caracterul deschis şi public al transferului de proprietate şi care deseori se confundă cu dreptul însuşi. Importanţa ei pentru uzucapiune este covârşitoare. S-a mers până acolo încât a fost considerată pe plan probatoriu fundamentul prezumţiei dreptului de proprietate, necesar pentru constituirea dreptului real, având în unele situaţii şi funcţia de publicitate prin înscrierea în registrele de publicitate imobiliară. Este dat ca exemplu efectul creator al posesiunii

în regimul de carte funciară, iar în regimul de publicitate prin registrul de transcripţiuni-inscripţiuni posesia constituie singurul mijloc absolut de dovadă a dreptului real.**cclxxxviii**

Am constatat din definirea uzucapiunii că ea se fondează pe posesia îndelungată a imobilului aflat în circuit civil. Această posesie trebuie să fie aptă de a duce la uzucapiune în favoarea celui care posedă, posesia întemeindu-se pe dispoziţiile art.1864 C.civ. Pentru a avea efectul urmărit, adică să ducă la dobândirea dreptului de proprietate, art.1847 C.civ. prevede următoarele condiţii pe care să le îndeplinească: să fie continuă, neîntreruptă, netulburată, publică şi sub nume de proprietar. Acestea sunt calităţile posesiei care o face utilă să ducă la dobândirea proprietăţii.

Iniţial, deşi persoana se află în stăpânirea bunului, ea are deci calitatea de posesor, dar se comportă ca un adevărat proprietar. Unul dintre efectele juridice la care duce posesia unui bun, când cel care posedă se comportă faţă de el ca un proprietar, este uzucapiunea sau prescripţia achizitivă. Deci, condiţia esenţială a uzucapiunii este posesia exercitată în anumite condiţii. Ea trebuie să fie utilă, care este opusul viciului, adică, posesia să fie neviciată.

Contrariul acestei calităţi a posesiei de a fi utilă, sunt viciile sale: *discontinuitatea*, adică exercitarea cu intermitenţe anormale (art.1858 C.civ.); *violenţa* sau tulburarea, atunci când este fondată sau conservată prin acte de violenţă în contra sau din partea proprietarului (art.1851 C.civ.); *clandestinitatea*, adică se exercită în aşa fel încât să nu fie cunoscută de cel în drept (art.1852 C.civ.); *precaritatea*, adică este înfăptuită în numele titularului sau având o calitate derivată dintr-un act juridic încheiat cu acest titular ai dreptului de proprietate, locator, chiriaş, depozitar, mandatar, copărtaş etc. ceea ce face ca precaritatea să echivaleze cu lipsa însăşi a posesiei (art.1853 C.civ.).**cclxxxix** Precaritatea este mai mult decât un viciu, este absolută, putând fi exercitată de orice persoană interesată. Ea constă în lipsa a însuşi elementului constitutiv al posesiei juridice. Posesia precară poate fi intervertită în condiţiile art.1858 C.civ., care o transformă în utilă şi în consecinţă aptă să ducă la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune. Simplii detentori precari nu pot uzucapa, ei deţin lucrul în baza unui titlu netranslativ, care-i obligă la restituire către proprietar. Aceasta îi împiedică să aibă *animus domini*, cu intenţia de a se comporta ca proprietar. Când obligaţia de

restituire se stinge şi posesia îşi continuă cursul, începe o posesie utilă care a înlăturat obstacolul iniţial în faţa lui *animo domini*, sau dacă se interverteşte titlul transformând detenţiunea în posesie utilă. În acest caz el poate uzucapa. Precaritatea apare ca un viciu perpetuu pentru că un detentor, cât timp îşi păstrează caracterele detenţiei iniţiale, nu poate uzucapa prin nicio curgere de timp. Este regula impusă categoric de art.2236 C.civ. francez, căruia îi corespunde art.1853 din Codul nostru, care este mai puţin categoric, dar ducând la aceeaşi concluzie după cum reiese şi din art.1857 care spune că detentorul nu poate să schimbe el însuşi calitatea posesiunii sale.

Viciul care rezultă din precaritate nu se prezumă, cealaltă parte, alta decât posesorul, trebuie să facă dovada că posesiunea este precară. Această dovadă rezultă din existenţa unui titlu care să ducă la concluzia că posesorul exercită cu precaritate. În caz de îndoială legea presupune că posesorul posedă pentru sine, însă nimic nu împiedică a se dovedi contrariul.

Nu ne propunem aici să facem o analiză în detaliu a calităţilor şi viciilor posesiei, fiind amplu dezbătută în literatura de specialitate.**ccxc** Ne rezumăm să semnalăm importanţa primordială a acesteia pentru uzucapiune, de altfel, ea este condiţionată de posesie care, la rândul ei, cum s-a văzut, trebuie să îndeplinească unele cerinţe aflate în strânsă legătură cu înţelegerea şi semnificaţia acestui mod de dobândire. Le arătăm succint şi pe rând.

Continuitatea posesiei este o condiţie impusă de art.1847 C.civil. Ea constă în starea de fapt realizată prin succesiunea, dacă nu permanentă, cel puţin regulată, şi în strânsă legătură cu natura bunului, a actelor de deţinere materială. Din raţiuni impuse de desfăşurarea normală a activităţilor umane în societatea organizată legea nu poate şi nici nu cere întrebuinţarea constantă a lucrului, pentru că o astfel de întrebuinţare este imposibilă şi pretinderea ei apare absurdă. Deci trebuie să se ţină seama de natura posesiunii la care bunul este susceptibi şi de toate împrejurările concrete ale cauzei. Pe de altă parte, continuitatea posesiunii se prezumă fără ca prin aceasta să se împiedice proba contrară (art.1850 C.civil).

Posesiunea unui imobil odată dobândită prin acte materiale suficiente să intre în conţinutul de continuitate, se conservă prin simpla intenţie a posesorului, atâta timp cât ea nu a fost abandonată în mod voluntar sau dacă nu a fost distrusă printr-o altă posesie efectivă.

Aceasta este teza cea mai realistă şi constituie o *prezumţie* de continuitate care se deduce, după cum am reţinut, din art.1850 C.civil.

Intenţia de posedare, *solo animo*, care apare în momente de intermitenţă, nu este suficientă pentru ca posesia să fie continuă decât dacă este exercitată în toate ocaziile şi în toate momentele în raport cu natura lucrului posedat, fără intervale anormale şi prelungite de timp, care pot presupune fie un abandon, fie intercalarea unei alte posesii, acestea fiind motive să fie apreciată că este o posesie discontinuă.

Discontinuitatea este viciul continuităţii posesiei, el este temporar în sensul că dispare imediat ce actele materiale de stăpânire sunt reluate în succesiune normală. Discontinuitatea care presupune înlăturarea continuităţii trebuie să fie cu intermitenţe anormale.

O altă condiţie a posesiei, enumerată de art. 1847, cere ca ea să fie *neîntreruptă*. Ea este legată mai mult de noţiunea de uzucapiune, fiindcă în context întreruperea nu este un viciu al posesiei, ea constituie o întrerupere propriu-zisă a prescripţiei achizitive. Spre deosebire de continuitate, care este opera posesorului însuşi, întreruperea se datorează faptei unui terţ, care deseori este proprietarul, ea ducând la desfiinţarea posesiei. Caracterul neîntrerupt este o condiţie faptică a oricărei posesiuni.

Acelaşi art.1847 din Cod. civ. prevede că posesia trebuie să fie „*netulburată*", adică să nu se fundeze pe acte de violenţă. Textul art.1851 C.civil se exprimă că: „*Posesia este tulburată când este fundată sau conservată prin acte de violenţă în contra sau din partea adversarului*". Violenţa, ca viciu al posesiei, contrariul calităţii de „*netulburată*" poate fi *materială* sau *morală*. În jurisprudenţa de după anul 1989 s-a apreciat că violenţa morală constă în imposibilitatea impusă de fostul regim comunist de a revendica un bun de către fostul proprietar.**ccxci**

S-a reţinut în soluţiile pronunţate că preluarea imobilelor s-a făcut prin obstrucţionarea proprietarului prin măsuri de autoritate excesivă şi este calificat ca un act de violenţă fizică şi de aceea posesia a fost nelegitimă, pentru că ulterior s-a transformat în violenţă morală, menţinută până la schimbarea sistemului politic.

S-a reţinut că atât în ce priveşte art.1851 din C.civil, cât şi prescripţia specială instituită în favoarea statului prin Dec.nr. 218/1960 şi 712/1966, proprietarul nu a putut acţiona din impedimente rezultate ale constrângerii morale impuse de sistemul

juridic al regimului trecut, deşi cereri şi alte demersuri administrative a mai făcut. Statul nu poate invoca dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, pentru că posesia lui a fost conformă cu art.1851, adică a fost fondată pe acte de violenţă morală.**ccxcii**

Dacă statul se prevalează de prescripţia achizitivă, nu el are sarcina de a dovedi că posesia a întrunit toate calităţile cerute de lege spre a fi utilă *ad usucapionem*, revenind adversarului său (fostul proprietar) să dovedească viciile care ar împiedica-o să fie utilă. Pretinsul viciu fiind relativ (violenţa, clandestinitatea, precaritatea) numai cel împotriva căruia ea are acest caracter îl va putea invoca pentru a o face ineficientă faţă de el prescripţia (art. 1862 C.civ.). Deci posesia trebuie să conţină calitativ elementele sale, înţelegând prin aceasta absenţa viciilor.

Într-o altă speţă, nu a fost acceptată apărarea unei societăţi comerciale succesoare în drepturi a unei întreprinderi de stat, ca urmare a reorganizării conform Legii 15/1990, care a invocat posesia de peste 30 de ani, care duce la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune de lungă durată. Nu a fost îndeplinită condiţia de a avea o posesie „*netulburată*", deoarece, în cauză, a fost fondată şi apoi conservată prin samavolnicie (violenţă), iniţial fizică şi devenită ulterior o violenţă psihică, constând din temerea continuă, resimţită de reclamanţii deposedaţi pe tot timpul cât a durat posesia statului în regimul totalitar. Pentru identitate de raţiune s-a statuat în soluţia în discuţie, că nu poate fi primită nici susţinerea că imobilul ar fi trecut în proprietatea statului ca urmare a aplicării Decr.167/1958 şi a Decr.nr. 712/1966, cu privire la bunurile care se încadrează în art. III din Decr.nr. 218/1960.

Posesiunea de 2 ani prevăzută de acest ultim decret, pentru a prescrie dreptul la acţiune, nu se putea fonda pe un act de violenţă, ca în speţă, fiindu-i aplicabile şi acestei prescripţii regulile dreptului comun ale art.1847 din C.civil, referitoare la condiţiile ce trebuie îndeplinite pentru a prescrie. Decr.nr. 218/1960 nu a restrâns câmpul de aplicare al acestor prevederi, neexistând în cuprinsul său nicio dispoziţie în sensul arătat. Se constată astfel că recunoaşterea dreptului de proprietate al reclamanţilor asupra imobilului revendicat, dobândit de ei în 1950 în baza unui contract de vânzare-cumpărare autentificat, nedesfiinţat vreodată prin hotărârea primei instanţe este legală şi temeinică.

Caracterul netulburat al posesiei este o condiţie ce nu este îndeplinită, atunci când se insuflă temerea expunerii la un rău pe tot timpul cât a durat posesia din partea organelor de represiune ale statului şi până când a acţionat în judecată. Jurisprudenţa instanţei supreme după 1990 a reţinut, o perioadă, că posesia organelor statului în condiţiile violenţei morale face să împiedice prescripţia achizitivă.**ccxciii**

Jurisprudenţa actuală s-a preocupat de acest viciu al posesiei şi interpretând art.1850 din C.civ. s-a generalizat în practica instanţelor că posesia exercitată de stat, prin organele sale, în condiţiile existenţei unei violenţe morale a făcut ca aceasta să nu fie utilă şi să împiedice aplicarea prescripţiei achizitive, care să ducă pe această cale la dobândirea dreptului de proprietate. Pregnanţa regimului politic care inspira teamă şi sistemul său de constrângere sunt acceptate ca un viciu (violenţa) care împiedică posesia utilă.

Astfel, în speţă, proprietarul a fost deposedat în anul 1954, pur şi simplu, prin constrângerea fizică şi morală, determinat să părăsească imobilul, fără ca acesta să fie naţionalizat sau expropriat.**ccxciv** Pentru identitate de raţiune, nu s-a acceptat nici susţinerea că imobilul din litigiu a trecut în proprietatea statului ca urmare a aplicării Decr.nr. 218/1960, fiindu-i aplicabile şi acestei prescripţii speciale prevederile art.1847 din C.civil. Preluarea imobilului a fost neîndoielnic nelegitimă, care s-a transformat în violenţă morală, pentru că nu s-a exercitat în baza unui drept conferit de lege iar, ulterior, s-a menţinut temerea de expunere la un rău pe tot timpul cât a durat posesia statului. Aceasta posesie şi-a pierdut utilitatea şi împiedică să opereze prescripţia achizitivă, care să ducă pe această cale la dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului.

O altă condiţie este că posesia trebuie să fie *publică* (*neclandestină*), element care constă în aceea că trebuie să se exercite în văzul tuturor şi să fie cunoscută ca atare de toţi aceia care voiesc şi trebuie să ştie şi să vadă.

Clandestinitatea este viciul publicităţii posesiei şi presupune exercitarea posesiei pe ascuns faţă de adevăratul proprietar, astfel încât acesta nu o poate cunoaşte, conf. art.1582 C.civ.

În practica judiciară s-a decis că chiriaşul este un detentor precar, el nu poate dobândi proprietatea bunului închiriat prin uzucapiune cât timp exercită stăpânirea ca locator şi nu ca proprietar.

Faptul că nu s-a plătit chiria nu înseamnă că proprietarul a renunţat şi nu are nicio relevanţă pentru uzucapiune.**ccxcv** Precaritatea are caracter permanent şi creează prezumţia că a existat până la capăt. Jurisprudenţa nu a fost constantă şi s-a pronunţat şi în alt sens.**ccxcvi** S-a reţinut că dacă o persoană a folosit iniţial o cameră în calitate de chiriaşă în baza unui contract de închiriere, încheiat cu proprietarul imobilului, iar de la o anumită dată a folosit-o în mod constant, neîntrerupt, timp de peste 30 de ani (în speţă între 1959 – 1989), plătind şi impozitul aferent, ea a dobândit dreptul de proprietate asupra acelei camere prin uzucapiune, fiindcă uzucapiunea poate avea loc şi asupra unei fracţiuni din imobil.

De asemenea, actele care se execută asupra lucrului ce aparţine altuia în calitate de locator nu constituie o posesie sub nume de proprietar. Locatorul exercitând posesia în numele altuia, respectiv al proprietarului, în calitate de detentor precar nu poate beneficia de prevederile din cod privind uzucapiunea, oricât ar dura posesia.**ccxcvii**

Tot legat de această materie, în jurisprudenţa fostei instanţe supreme, care îşi păstrează actualitatea, s-a decis că stăpânirea unui imobil, dar cu îngăduinţa proprietarului, nu poate să ducă la dobândirea proprietăţii prin uzucapiune. Acea persoană nu este în exerciţiul unei posesii utile, deoarece posesorul a fost în realitate un detentor precar. Aceasta chiar dacă a stăpânit bunul mai mult de 30 de ani.**ccxcviii** Detentorul nu beneficiază de uzucapiune oricât timp ar dura posesia sa ca detentor-precar. Detentorul poate schimba, el însuşi sau prin persoane interpuse, actul de stăpânire materială cu titlu precar în posesie, dacă nu există un act juridic care să conducă la intervertire. Schimbarea precarităţii nu poate rezulta decât din acte de rezistenţă prin care detentorul să nege exercitarea dreptului de către cel pentru care deţine bunul intrând în conflict deschis cu acesta. Intervertirea nu va fi posibilă dacă titularul nu a fost cel puţin avizat despre schimbarea de atitudine a detentorului. Remediul pentru detentor apare în situaţia în care precaritatea se transformă în posesie utilă prin unul din modurile admise, adică negarea dreptului titularului prin acte cărora legea le atribuie o asemenea consecinţă.

În legătură cu conţinutul posesiei de a fi *publică*, se poate întâmpla în practică să se schimbe şi calitatea iniţială. Astfel, se poate întâmpla ca posesia, care iniţial a fost clandestină, să devină ulterior

publică, sau invers. În ambele ipoteze există o singură soluţie: publicitatea este necesar să existe pe toată durata posesiei care este invocată în beneficiul uzucapiunii.

În materie imobiliară situaţia ipotetică şi foarte rară a fost exemplificată prin ocuparea treptată şi pe neobservate a unei fâşii de teren din fondul vecin. Ea a fost rezolvată de doctrină în sensul că faptul de a cultiva o fâşie de teren din proprietatea vecinului constituie un fapt de posesie publică şi deci de posesie utilă.

În fine, posesia trebuie să fie *fără echivoc*. După unii autori echivocul nu este un viciu distinct, ci se confundă cu precaritatea, deoarece cazurile când se vorbeşte de o posesiune echivocă sunt tocmai acelea în care detentorul posedă totodată pentru sine şi în numele altuia. Este dat exemplul uzufructuarului care în raport cu cel de-al treilea posedă pentru sine, iar în raport cu proprietarul bunului este detentor, precum şi cel al comoştenitorilor asupra bunurilor indivize. Deşi există asemănări până aproape la identificare, suntem de părere că lipsa de echivoc trebuie privită ca o calitate aparte a posesiei, necesară pentru a uzucapa.

Posesia este echivocă, şi deci viciată, atunci când nu se cunoaşte dacă este manifestarea unui drept şi are sau nu la bază un titlul. Echivocul este un viciu care afectează elementul *animus*. În jurisprudenţă caracterul de posesie echivocă a fost consacrată de instanţa supremă, în cadrul moştenirii, atunci când moştenitorii dobândesc calitatea de coindivizări. Ei sunt presupuşi că stăpânesc bunurile unii pentru alţii atâta timp cât durează indiviziunea şi nu pot să-şi fundamenteze unii împotriva altora dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune.**ccxcix** Prin excepţie de la această regulă, dacă posesia unuia dintre moştenitori a unor bunuri succesorale aflate iniţial în indiviziune a intervenit ulterior şi demonstrează că a înţeles să transforme posesia, iniţial comună, într-una exclusivă, este aptă să ducă la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune.**ccc** El va trebui să demonstreze că s-a produs, în fapt, o intervertire a posesiei.

Ipoteza dobândirii prin intervertirea posesiei dintr-una echivocă într-una neechivocă, în cazul comoştenitorilor, este prevăzută în teza finală a art.729 C.civil şi dezbătută în literatura de specialitate.**ccci** Atâta timp cât un moştenitor posedă şi conservă această calitate de crede, el stăpâneşte atât pentru sine, cât şi pentru ceilalţi, având această exprimare posesia are caracter echivoc şi nu-i

poate fi utilă pentru a dobândi prin prescripţie. El poate poseda pentru sine prin intervertirea titlului de comoştenitor, sau poate să exercite o nouă posesiune nevicioasă atunci când nu a cunoscut viciul autorului său care l-ar descalifica din calitatea de moştenitor asupra acelui imobil. Cu alte cuvinte, posesiunea în contra comoştenitorilor sau când începe o posesiune viciată a autorului său, are la îndemână numai uzucapiunea de 30 de ani. La cea de 10 – 20 de ani presupunea just titlu şi buna-credinţă, ceea ce nu este cazul la starea de indiviziune rezultată din moştenire. El nu poate uzucapa decât prin 30 de ani pentru că succesiunea nu-i poate folosi just titlu.

Alta este situaţia dacă comoştenitorul este un detentor al lucrului imobil, de ex. chiriaş sau depozitar, el este, în aceste cazuri, un simplu deţinător precar obligat la restituire, ca atare va trebui să intervertească titlul în condiţiile art.1858 C.civ. pentru a putea beneficia de prescripţia achizitivă prevăzută de art.729 Cod civil. Din considerentele deciziei citate **cccii**, rezultă cu claritate care este orientarea practicii judiciare atunci când se pune problema prescripţiei achizitive între moştenitorii aflaţi în coproprietate.

Astfel, pentru a rezuma, succesorii sunt presupuşi a stăpâni bunul moştenit unii pentru alţii, motiv pentru care posesia lor nu este aptă pentru a fundamenta dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune. Cu totul excepţional şi obligat să dovedească împotriva prezumţiei de coproprietate, atunci când unul dintre moştenitori stăpâneşte cu titlu de proprietar un bun succesoral, în condiţiile unei posesii utile, el poate dobândi prin uzucapiune dreptul de proprietate asupra acelui bun, numai dacă posesiunea a durat cel puţin 30 de ani. Stăpânirea acelui bun se face sub nume de proprietar de către acel moştenitor, în condiţiile unei posesii utile el poate dobândi prin uzucapiune acel bun. Manifestarea de voinţă în acest sens să apară exteriorizată pentru a se putea înţelege că posesia comună s-a transformat în posesie exclusivă prin fapte concrete. Ceilalţi comoştenitori să fie avertizaţi de această împrejurare, prin exteriorizări de voinţă neîndoielnice. Acest fel de posesie poate să ducă la uzucapiunea de 30 de ani. Ea nu poate sta la baza uzucapiunii de 10 până la 20 de ani, pentru că moştenirea nu este o *„justă cauză”* în înţelesul art.1897 C.civil.

În principiu şi jurisprudenţa recentă, uzucapiunea nu curge între coindivizării a căror stare de indiviziune este rezultată dintr-o

moştenire. Se prezumă că posesia exercitată de oricare dintre ei este în interesul şi în numele tuturor. În speţă, din simpla împrejurare a plăţii taxelor locale de către un moştenitor şi din faptul că alţi doi locuiesc în localităţi diferite din zone ale ţării, nu-l îndreptăţeşte pe reclamant să pretindă că a uzucapat.

În literatura de specialitate s-a mai reţinut că viciul de echivoc este *relativ* şi *limitat*. Echivocul este *relativ* în sensul că, în cazul indiviziunii, terţii nu pot invoca acest viciu asupra actelor unui posesor, pentru că el se referă la raporturile dintre coindivizări şi în această calitate el poate fi pus în discuţie. Echivocul este *limitat* pentru că atunci când posesia comună este exercitată simultan de mai multe persoane este echivocă pentru oricare din persoanele care posedă în comun şi nu poate profita exclusiv nici uneia dintre ele. Pentru a putea prescrie, stăpânirea de către unul dintre copărtaşi (în speţă moştenitor) este aptă numai dacă a intervenit o manifestare exterioară a voinţei acestuia, care să demonstreze că el a înţeles să o transforme în posesie exclusivă. Adică, s-a produs prin acte materiale de stăpânire asupra unui bun, o intervertire de fapt a posesiei.**ccciii**

Intervertirea legală a precarităţii are loc în patru moduri: *a*) intervertirea care provine din fapta unui terţ (art.1858 pet.1 C.civil); *b*) intervertirea provenind din contradicţia opusă proprietarului (art.1858 pet.2 C.civil); c) cea rezultată din textul art.1858 pet.3 C.civil care se exprimă că intervertirea are loc *„când deţinătorul strămută posesiunea lucrului, printr-un act cu titlu particular translativ de proprietate, la altul, care este de bună-credinţă”*; *d*) al patrulea mod prevăzut de art.1858 pet.4 C.civil *„când transmiterea posesiunii din partea deţinătorului la altul se face printr-un act cu titlu universal, dacă acest succesor universal este de bună-credinţă”*.

Am analizat condiţiile posesiei care, însumate, dau acesteia caracterul de a fi utilă pentru a dobândi dreptul de proprietate prin uzucapiune. Exercitarea acesteia în condiţiile care trebuie să o îndeplinească pentru a fi utilă a fost conturată în practica judiciara.

Ca stare de fapt constă în stăpânirea bunului de către o persoană ce se pretinde a fi titularul unui drept real asupra acelui bun, ea putând fi exercitată şi de o altă persoană, în numele acestuia.

Când posesia este conformă cu starea de drept ea este legitimă, în caz contrar fiind nelegitimă. În ambele cazuri pentru a fi utilă în vederea producerii efectelor urmărite ea trebuie să fie continuă,

neîntreruptă, netulburată şi sub nume de proprietar.

4. Felurile uzucapiunii

În sistemul nostru legislativ sunt cunoscute şi acceptate două feluri de dobândire a dreptului de proprietate prin uzucapiune: *a*) uzucapiunea în sistemul Codului civil şi *b*) uzucapiunea în sistemul cărţilor funciare. Până la unificarea generală prin sistemul de publicitate şi de evidenţă tehnică pe întreg teritoriul ţării în conformitate cu Legea nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, care va dura în timp, această distincţie îşi păstrează valabilitatea.

Din punct de vedere procedural, uzucapiunea poate fi valorificată atât prin acţiunea principală, cât şi pe cale de excepţie în procesul de revendicare intentat de cel ce se pretinde proprietar. În jurisprudenţă a fost reţinut în mod constant acest aspect. Într-o speţă recentă**ccciv**, care conturează această idee, s-a reţinut că atât la instanţa de fond, cât şi la cea de apel pârâţii au susţinut, constant, că au folosit terenul din litigiu 30 de ani, instanţele aveau obligaţia de a verifica atare afirmaţie, de vreme ce prescripţia achizitivă poate fi invocată chiar şi pe cale de excepţie.

Într-o altă cauză, partea a formulat recursul pus la îndemână prin dispoziţia tranzitorie a art. V al.6 din Legea nr. 59/1993. La judecarea lui s-a constatat că nu au fost verificate în suficientă măsură susţinerile pârâtelor care folosesc un imobil construit de peste 30 de ani, unde au făcut şi lucrări de investiţii. Fiind o excepţie, ca urmare a admiterii ei, s-a dispus rejudecarea cauzei, printre alte chestiuni s-a îndrumat în rejudecare să fie verificate dacă sunt îndeplinite condiţiile uzucapiunii.**cccv**

4.1. Uzucapiunea cunoscută în sistemul Codului civil

Uzucapiunea cunoscută în sistemul Codului civil este aplicabilă în acele părţi ale teritoriului ţării în care publicitatea imobiliară este realizată prin registrul de transcripţiuni şi inscripţiuni. Ea este de două feluri: uzucapiunea de 30 de ani şi uzucapiunea de 10 până la 20 de ani.

4.2. Uzucapiunea de 30 de ani este reglementată de art.1890 din C.civ.

În sistemul Codului civil constatăm că o posesiune îndelungată şi neviciată poate duce la dobândirea dreptului de proprietate, ca mod originar de dobândire. Punându-se condiţia prevăzuta de art.1847

C.civ. s-a ajuns la concluzia că şi posesorul de rea-credinţă poate exercita o posesie utilă timp de 30 de ani şi, ca atare, poate dobândi dreptul de proprietate prin prescripţia achizitivă de lungă durată.**cccvi** Are importanţă faptul dacă posesorul este de rea-credinţă şi nu are la bază un just titlu, pentru că prin aceasta uzucapiunea de 30 de ani se distinge de uzucapiunea de 10 până la 20 de ani şi, în definitiv, îi urmează acesteia din urmă. Vom vedea că acolo unde posesorul nu poate invoca o uzucapiune de 10 până la 20 de ani, din cauză că nu are un titlu sau nu este de bună-credinţă, el poate însă dobândi dacă a posedat 30 de ani. Un exemplu elocvent este atunci când se pune problema dacă existenţa unui contract de vânzare-cumpărare este sau nu un just titlu, discutabil pentru uzucapiunea de 10 până la 20 de ani.

Jurisprudenţa s-a pronunţat nuanţat într-o speţă în care reclamantul care a cumpărat teren agricol – cu act sub semnătură privată – potrivit art.8, 11 şi 12 din Dec.151/1950, în vigoare la acea dată, şi era obligatorie forma autentică sub sancţiunea nulităţii.**cccvii** Se argumentează în principiu că existenţa unui act de vânzare-cumpărare, ca de altfel a oricărui alt act translativ de proprietate, încheiat conform legii exclude posibilitatea dobândirii bunului prin uzucapiune, el fiind dobândit în astfel de cazuri prin efectul convenţiei. Cu toate acestea, atunci când din diferite motive convenţia părţilor nu este valabilă, adică este ineficientă din punct de vedere juridic pentru a transmite dreptul de proprietate pe această cale, posesorul poate să prescrie împotriva titularului dreptului.

Tot astfel, în cazul schimbului de proprietate efectuat în perioada 1950 – 1974, fără îndeplinirea formelor legale prevăzute de Decr.nr. 151/1950, nu a dus la dobândirea proprietăţii pentru beneficiarul acelui schimb de terenuri. Punându-se problema curgerii termenului de prescripţie achizitivă de 30 de ani, pentru dobândirea dreptului de proprietate, instanţa este datoare să stabilească dacă pasivitatea titularului este sau nu imputabilă proprietarului acelui teren, avându-se în vedere prevederile legislaţiei asupra terenurilor existente în această perioadă. În aceste cazuri termenul de prescripţie de 30 de ani este calculat avându-se în vedere că prescripţia achizitivă reîncepe să curgă după abrogarea Legilor nr. 58/1974 şi 59/1974, iar perioada anterioară se adaugă la timpul necesar împlinirii acestui termen. **cccviii** În context este analizată îndeplinirea condiţiilor posesiei în sensul prevederilor art.1847 C.civil în perioada de 30 de ani

prev. de art.1890 din acelaşi cod.

Tot în jurisprudenţa pe care am cercetat-o pentru elaborarea prezentei lucrări, sunt reţinute condiţiile ce sunt impuse de art.1890 C.civil pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, prin întrunirea cumulativă a doua asemenea condiţii: *a*) posesia exercitată asupra bunului imobil să fie utilă, adică să reprezinte o posesie propriu-zisă şi neviciată; *b*) posesia să fie exercitată neîntrerupt timp de 30 de ani, indiferent dacă posesorul este de bună sau de rea credinţă.

Într-o soluţie de dată recentă s-a reţinut că acest lucru fiind posibil, exercitarea posesiunii fiind opozabilă şi în timpul cât au fost în vigoare Legea nr. 58 şi Legea nr. 59/1974, îl îndreptăţeşte pe reclamant deplin şi în mod absolut la constatarea uzucapiunii. În sistemul Codului civil român singura dovadă deplină şi absolută a dreptului de proprietate imobiliară o constituie dobândirea lui prin uzucapiune. În alte condiţii, existenţa unui act autentic de vânzare-cumpărare încheiat de părţi cu privire la imobilul din discuţie, a cărui posesie nu a fost exercitată niciodată de către cumpărător, este lipsită de efectele sale juridice şi nu poate fi opusă uzucapientului.

Am remarcat această soluţie a unei Curţi de Apel pentru a releva actualitatea acestei uzucapiuni.**cccix** În acest sens este de reţinut că în legislaţia locală aplicabilă în unele zone ale Transilvaniei, acolo unde posesiunea a început sub aceste legiuiri (32 de ani după dreptul cutumiar maghiar şi 30 de ani după art.1460 şi urm. din C.civ. austr.), se cere ca posesorul să fi fost de bună-credinţă pe toată durata termenului.**cccx**

În sistemul Codului civil român, al art.1890, pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiunea de 30 de ani este necesară îndeplinirea a doua condiţii: a) posesia să fie utilă, adică o posesie propriu-zisă neviciată, astfel cum a fost analizată în punctul anterior; b) posesia să fie exercitată neîntrerupt timp de 30 de ani, fără să se facă distincţie dacă posesorul este de bună sau de rea-credinţă. Astfel s-a reţinut şi în practica judiciară a fostului Trib. Supr., prin Dec.nr. 61/1985, pronunţată în complet format din 7 judecători.

5.2. Uzucapiunea de 10 până la 20 de ani, se găseşte reglementată în art.1895 – 1899 din C.civ. Era uzucapiunea propriu-zisă din dreptul roman.**cccxi** Această uzucapiune presupune totdeauna un intermediar între titularul primitiv şi adevărat ai

dreptului şi posesorul intermediar de la care emană titlul translativ, care este viciat şi al cărui viciu este cunoscut de posesor – astfel cum se remarcă în doctrina veche.**cccxii** Uzucapiunea constituie în asemenea caz o consolidare a titlului translativ, o acoperire prin buna-credinţă şi prin posesiunea utilă şi neviciată exercitate în timpul cerut de lege, a viciului de care titlul este afectat. Autorul citat susţine că este un mod derivat de dobândire a dreptului de proprietate, iar nu unul originar unde este încadrată uzucapiunea în sistemul Codului civil, pentru că el presupune neapărat un titlu translativ, care este un raport juridic personal care determină natura dreptului dobândit.

Observăm că în acest caz Codul civil tratează deosebit posesiunea utilă, condiţionând ca ea să fie exercitată cu bună-credinţă (spre deosebire de uzucapiunea de 30 de ani), ea având loc în temeiul unui titlu translativ de proprietate care, dacă ar fi valabil, el însuşi ar fi suficient să ducă la dobândirea proprietăţii în momentul când actul s-a încheiat. Posesorul crede în puterea translativă a actului de proprietate, acesta, însă, din deficienţe intrinseci nu are calitatea sau puterea de a-i transfera proprietatea, ci numai posesiunea bunului ce l-a achiziţionat. Posesorului i se acordă tratamentul juridic, care constă în aceea că dobândeşte proprietatea dacă a posedat cu bună-credinţă timp de 10 sau 20 de ani, după cum adevăratul proprietar căruia i se opune prescripţia achizitivă locuieşte sau nu în acelaşi judeţ în care bunul este situat. Constatăm că buna-credinţă şi justul titlu sunt condiţii fundamentale pentru uzucapiune şi constituie elemente independente.

În situaţia în care adevăratul proprietar a locuit succesiv în raza teritorială a mai multor tribunale, termenul de prescripţie se calculează potrivit art.1896 C.civ. Astfel, la numărul de ani în care proprietarul a locuit în raza teritorială unde se afla imobilul se adaugă un număr dublu de ani cât el a locuit în raza teritorială a altui tribunal, pentru ca să fie 10 ani, dar nu mai mult de 20 de ani. De aceea se şi spune ca această uzucapiune este de la 10 până la 20 de ani.

Un aspect de actualitate este acela de a şti dacă în prezent pentru uzucapiunea de 10 până la 20 de ani, acest termen se aplică după cum adevăratul proprietar locuieşte în *„circumscripţia curţii de apel”* sau în *„raza teritorială a tribunalului”* unde se află imobilul. În redactarea lui iniţială codul prevedea la art.1895 ca *„dacă adevăratul proprietar locuieşte în circumscripţia curţii de apel unde se află*

nemişcătorul”. Textul fiind clar, nu s-a pus nicio problemă în doctrină şi jurisprudenţă până la suprimarea triplului grad de jurisdicţie. O importantă modificare a codului s-a produs în anul 1952 prin Decr.nr. 132/19. VI.1952, când a fost suprimat apelul şi s-au desfiinţat curţile de apel, după care au existat ca instanţe tribunalele raionale şi regionale, după ce în prealabil, prin Legea nr. 18/1948, se adusese o primă modificare substanţială. Prin Decr.135/17 febr.1968, art. XIV s-au introdus termenii de *judecătorie* şi cel de *tribunal judeţean*. Prin Legea nr. 59/1993 se reintroduce calea de atac a apelului, se modifică competenţa materială, incluzând în circuitul competenţelor la art.3 şi pe aceea a curţilor de apel înfiinţate prin Legea nr. 92/1992, pentru organizarea judecătorească.

Aceste modificări legislative succesive, îndeosebi prin Legea nr. 59/1993, reprezintă serioase inconveniente prin lipsa totală a unor corelări, lipsa de simetrie a unor dispoziţii legale cu legătură între ele. Deficienţele sunt atât conceptuale cât şi de fond, multe dintre ele fiind semnalate în literatura de specialitate pentru că nu corespund realităţii. O necorelare evidentă pe care o semnalăm este şi înţelesul ce trebuie dat textului art.1895 din C.civil. Se aplică prescripţia de 10 până la 20 de ani, ţinând seama dacă proprietarul locuieşte în circumscripţia curţii de apel sau a tribunalului? În literatura juridică actuală se propune diferit: după vechea redactare, adică dacă proprietarul locuieşte „*în circumscripţia curţii de apel*”**cccxiii** sau dimpotrivă „*dacă proprietarul locuieşte în raza teritorială a tribunalului*”. Nu avem cunoştinţă să se fi făcut după anul 1948 o republicare a Codului civil, ceea ce considerăm că ar fi fost necesar. Au circulat diferite ediţii, care au modificat termenii, de multe ori după concepţia editorilor.

Legea nr. 59/1993 nu a făcut nicio referire la art.1895 din C.civil. În lipsa unei modificări exprese, care să indice revenirea la redactarea iniţială, textul în cauză se aplică aşa cum este redactat după ediţiile sale din anul 1958 şi 1981 de către Ministerul Justiţiei, care ţine seama de cele două modificări importante de denumiri din anii 1952 şi 1968. Aşa fiind, apreciem şi noi că, după reglementările de astăzi în vigoare, condiţia este ca adevăratul proprietar să locuiască în raza teritorială a tribunalului unde se află imobilul, care este interpretarea corectă a art.1895 C.civil. Propunem, *de lege ferenda*, revenirea la redactarea iniţială a acestui articol şi adăugarea sintagmei: „*să domicilieze şi să*

locuiască efectiv" pentru a simplifica sensul probaţiunii. Raţiunile care impun modificarea constau în faptul că, faţă de mijloacele rapide şi moderne de informare, comunicare, deplasare şi de evidenţă care există astăzi, fiecare are la îndemână posibilităţi multiple de a cunoaşte care este situaţia proprietaţii sale.

Despre buna-credinţă în cadrul acestei uzucapiuni arătăm că ea trebuie să existe în momentul „*câştigării imobilului*", adică acela al dobândirii posesiei, şi concomitent cu justul titlu. Uzucapiunea curge în favoarea posesorului chiar dacă ulterior buna-credinţă încetează sau titlul său nu mai este valabil. În practica judiciară s-a confirmat constant că trăsăturile bunei-credinţe apar şi sunt analizate în raport de împrejurări şi de persoana posesorului, ea este un factor de ordin psihologic care ţine de posibilităţile de analiză a voinţei interne a fiecărui individ. Aceasta este o chestiune de fapt lăsată la aprecierea judecătorilor, în toate fazele judecăţii. **cccxiv** S-a admis ca buna-credinţă fundează uzucapiunea atât în caz de eroare de fapt, cât şi de eroare de drept.**cccxv**

Considerăm că, în prezent, eroarea de drept nu mai poate fi invocată în beneficiul acestei uzucapiuni. În condiţiile actuale principiul *Nemo censetur ignorare legem* îşi găseşte aplicarea mai fermă, configuraţia relaţiilor din societate şi mijloacele de informare sunt cu totul altele faţă de timpul când autorii vechi au susţinut acest punct de vedere. Desigur, eroarea de drept nu poate rămâne fără consecinţe, ea poate să ducă la uzucapiunea de 30 de ani, unde nu mai este necesară buna-credinţă.

În calificarea bunei-credinţe art.1898 din C.civ. se deosebeşte de corespondentul său francez.**cccxvi** În alin.2, care nu are echivalent în art.2269 C.civ.fr., se defineşte buna-credinţă ca fiind credinţa posesorului că cel de la care dobândeşte are toate însuşirile cerute de lege spre a-i servi la transmiterea proprietăţii. Prin urmare, dacă achizitorul avea cunoştinţă de viciul titlului autorului său, el nu mai poate fi considerat de bună-credinţă. Alineatul al doilea din art.1898 C.civ. rom. este asemănător cu art.2269 din corespondentul său francez. Buna-credinţă este aprecierea greşită făcută de posesor că bunul provine de la adevăratul proprietar. Atunci când posesorul cunoaşte nevaliditatea titlului el este de rea-credinţă.**cccxvii** Faptul că vânzătorul nu avea dreptul să transmită bunuri determinate dintr-o succesiune neîmpărţită nu împiedică prescripţia, atunci când

cumpărătorul este de bună credinţă, deoarece prescripţia scurtă implică tocmai situaţia că vânzarea se face de adevăratul proprietar, conform art.1895 C.civil.**cccxviii**

Buna-credinţă este prezumată şi pentru că ţine de forul interior al fiecărei persoane; spre deosebire de unele puncte de vedere din doctrină**cccxix**, nu găsim necesar ca posesorul să-şi dovedească bunele intenţii prin investigaţii asupra situaţiei reale a bunului. Sarcina probei îi revine celui care contestă buna-credinţă şi nu posesorului. Stabilirea ei este o chestiune de fapt lăsată la aprecierea judecătorului care, în analiza ce o face, porneşte de la prezumţia bunei-credinţe.

Justul titlu este o altă condiţie alături de buna credinţă pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiunea scurtă. Justul titlu trebuie să fie un titlu translativ de proprietate care emană de la o altă persoană decât adevăratul proprietar, pentru că dacă provine de la adevăratul proprietar nu se mai pune problema uzucapiunii. El este denumit „*justă cauză*" de art.1879 şi 1899 din C.civil, unde şi sunt enumerate exemplificativ „*vinderea şi schimbul* etc.", textul lăsând posibilitatea de a fi considerate ca atare şi alte titluri translative. Făcând această enumerare, care apare criticabilă, ieşind din tiparele de redactare riguroasă ale unui act normativ, legiuitorul de atunci a voit să sugereze că este vorba doar de titluri translative ce au la bază un raport juridic de natură contractuală, adică să fie acel *negotium* intervenit între părti.**cccxx**

În jurisprudenţă s-a reţinut că textul art.1897 C.civ. cuprinde noţiunea de justă cauză, prin care se înţelege justul titlu care este o operaţiune juridică, un *negotium*, care are ca scop să transforme proprietatea. El nu are această calitate când este lovit de nulitate absolută în privinţa transmiterii proprietăţii, deoarece, potrivit art.1897 al.2 C.civ., un titlu nul nu poate servi de bază prescripţiei de 10 până la 20 de ani. Potrivit aceleiaşi soluţii, atât buna-credinţă cât şi justul titlu trebuie să coexiste.

Fiind încheiat acest act translativ, de regulă guvernat de principiul consensualităţii, se pune problema dacă justul titlu impune şi respectarea unor dispoziţii de formă actului juridic şi de publicitate impuse de legi succesive. Au fost asemenea dispoziţii succesive impuse de forma scrisă şi autentică: art.30 din Legea nr. 58/1974, Decr.144/1958, Legea nr. 9/1990, art.46 din Legea nr. 18/1991,

reglementarea dreptului de preempţiune prin Legea fondului funciar şi Legea arendării nr. 16/1994 (art.9). Se pune problema, pentru a fi considerat just titlu, dacă actul translativ care a fost încheiat cu încălcarea acestor dispoziţii, mai poate fi invocat pentru uzucapiune.

Suntem de părere că dacă termenul de uzucapiune s-a împlinit, condiţia justului titlu este realizată, actul având neajunsul semnalat, se poate dobândi dreptul de proprietate prin uzucapiune. Rolul posesiei este acela de a o consolida şi presupune că înăuntrul termenului cel care pretinde un drept trebuie să şi-l valorifice, altfel acţionează şi faţă de el sancţiunea prescripţiei achizitive care-i este favorabilă posesorului. Altminteri, am lăsa în continuare raporturile juridice neclarificate, evidenţa cadastrală ar deveni haotică, ceea ce nu corespunde intereselor generale ale societăţii organizate.

Pe de altă parte, nu ar fi justificată în niciun fel protecţia juridică pentru proprietarul iniţial sau succesorul său pentru neglijenţa dovedită în timpul defipt de lege. În sprijinul acestui punct de vedere pot fi folosite ca argumente de text art.10 alin.3 din Legea cadastrului, potrivit căruia funcţia juridică a cadastrului se realizează pe baza actului de proprietate, coroborat cu art.11 pct. e din aceeaşi lege, unde se dispune că identificarea bunurilor imobile se face şi pe baza posesiei exercitată sub nume de proprietar. Interpretarea este situată în concordanţă şi cu elementul bunei credinţe, pentru că posesorul care se bucură de aceasta prezumţie s-a încrezut în promisiunea celui care i-a transmis de a-i întocmi un act apt pentru transmiterea proprietăţii, de vreme ce i-a transmis în mod valabil posesiunea imobilului şi nu cu scopul de a poseda în interesul transmiţătorului, adică i-a transmis o posesie legitimă. În principiu, calitatea de neproprietar a celui care transmite şi care nu a fost cunoscută dobânditorului, constituie astfel un element ce-l caracterizează ca un just titlu. Apreciem ca importantă preocuparea că există posibilitatea că şi alte elemente pot să existe şi să definească justul titlu.**cccxxi** Împărtăşim întru totul această opinie.

În primul rând, s-a evocat că titlul anulabil nu poate fi opus posesorului decât de cel ce ar fi avut dreptul de a cere anularea sa.**cccxxii** În consecinţă, un titlu lovit de nulitate absolută nu poate constitui un just titlu. Dar susţinem că existenţa titlului lovit de nulitate absolută lasă deschisă calea, dacă posesia continuă, să se dobândească dreptul prin uzucapiunea de 30 de ani, unde posesia este

utilă, făcând abstracţie de calităţile titlului şi de buna sau reaua-credinţă.

În literatura juridică s-a recunoscut ca în unele cazuri să fie posibil ca titlul să emane chiar de la proprietar.**cccxxiii** Aceasta ar răsturna deja o tradiţie constantă în doctrina şi jurisprudenţa noastră.**cccxxiv** Realităţile vieţii juridice ne obligă a vedea lucrurile şi a le analiza şi în noua lor lumină. Marea majoritate a autorilor au apreciat că este esenţial ca justul titlu să provină de la un neproprietar. Dacă ar proveni de la adevăratul proprietar, actul juridic respectiv ar fi suficient să producă, prin el însuşi, efectul dobândirii proprietăţii, fără a mai fi necesară o posesie îndelungată. Constatăm că, într-adevăr, aceasta este calea de realizare a dreptului, care ar exclude posibilitatea valorificării prin acţiunea în constatare, potrivit art.111 din C.pr. civ.

În ipoteza aceasta, o uzucapiune pe baza unui titlu ce emană de la adevăratul proprietar este de neconceput, aşa cum s-a pronunţat practica judiciară şi s-au adus argumente solide în doctrină, de altfel, nici interesul dobânditorului nu mai este acela de a recurge la acţiunea în constatarea uzucapiunii. Bunăoară, au trecut trei ani de la data încheierii şi i se refuză transcrierea, sau nu mai îndeplineşte condiţiile de a fi transcris potrivit unor reglementări legale succesive în materia dobândirii imobilelor. Transmiţătorul iniţial refuză sau nu poate să-i dea un nou act translativ, în ce mod îşi valorifică dreptul posesorul? Şi, de asemeni, este de văzut ce se întâmplă cu imobilul, cui aparţine acesta dacă se admite uzucapiunea. Apreciem că, cu atât mai mult, trebuie să existe calitatea de *„just titlu"* dacă el emană de la adevăratul proprietar, iar buna-credinţă a posesorului că a încheiat raport juridic cu proprietarul este consolidată şi cu atât mai mult justificată.

Cu nimic nu ar impieta ordinea de drept, dacă se iese din câmpul atrăgător al ficţiunii juridice şi pe reazemul solid al realităţii s-ar crea în practica judiciară posibilitatea posesorului de a-şi valorifica, prin uzucapiunea scurtă, dreptul de proprietate, prin considerarea justului titlu şi când acesta emană de la adevăratul proprietar, dar, care titlu, din pricina unor impedimente, nu îşi poate produce direct efectele juridice. Chiar şi fără consideraţiile precedente, problema justului titlu rămâne în continuare controversată în materia uzucapiunii. Vom analiza actele translative de proprietate care pot constitui just titlu, semnalate în literatura şi practica judiciară.

Cumpărătorul unei porţiuni de teren, mai mare decât cea care

era proprietatea vânzătorului, necunoscând acest lucru şi fiind deci de bună-credinţă, el va dobândi această diferenţă de teren şi contractul de vânzare-cumpărare cu neproprietarul constituie just titlu pentru uzucapiunea scurtă.**cccxxv** Ivocarea unei chitanţe sub semnătură privată pe baza căreia s-a cumpărat un bun imobil nu poate să ducă la constatarea că un atare înscris reprezintă un just titlu, translativ de proprietate, ci numai o promisiune de vânzare, care poate fi perfectată numai prin încheierea unui act autentic de vânzare-cumpărare sau prin pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să ţină locul actului autentic.**cccxxvi**

Într-o altă speţă, s-a conchis că certificatul de moştenitor eliberat de notar nu poate fi caracterizat ca just titlu, în înţelesul art.1897 C.civ., pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune. **cccxxvii** Certificatul de moştenitor nu face dovada dreptului de proprietate, ci numai a calităţii de moştenitor. Soluţia pe care o împărtăşim a fost statuată şi în practica C.S.J.**cccxxviii**

S-a reţinut în practica judiciară că posesiunea, ca să se întemeieze pe just titlu, adică pe orice titlu translativ de proprietate, pentru a fi valid este necesar să aibă dată certă. Instanţa**cccxxix** a respins titlul solicitat de reclamant, consemnat într-un înscris sub semnătura privată, cu motivarea că nu întruneşte cerinţele unui act potrivit naturii sale (art.1182 C.civ.).

Este justificată obiecţia adusă hotărârii instanţei că data certă a înscrisului devine, atunci când înscrisul este prezentat oficial unei instituţii, condiţia opozabilităţii priveşte pe terţii care să nu fie lezaţi prin acte fictive. Ori, în speţă, pârâtul nu era un terţ, ci un succesor în drepturi al celui de la care emană înscrisul şi care era adevăratul proprietar al bunului din litigiu. Respingerea acţiunii este considerată justificată pentru că înscrisul nu provine de la altcineva, ci de la proprietar.**cccxxx** Data certă a fost subliniată ca fiind importantă atât pentru opozabilitatea faţă de terţi cât şi pentru faptul că termenul uzucapiunii începe să curgă de la data certă.

În practica judiciară s-a pus problema dacă o hotărâre judecătorească poate sau nu constitui just titlu. Este necesar a se distinge între hotărârile declarative şi cele translative. Este citată de literatura juridică, cu caracter de principiu, Dec. nr. 70/13 apr.1979 a fostului T.S.**cccxxxi**, din considerentele căreia rezultă că hotărârile judecătoreşti, prin care are loc o translaţiune a dreptului de

proprietate, având deci caracter constitutiv, pot fi invocate ca just titlu. Dimpotrivă, cele declarative, prin care se contată numai un drept preexistent, nu pot servi just titlu.

În acelaşi sens, instanţa supremă a mai precizat că o hotărâre prin care instanţa nu suplineşte consimţământul părţii, ci doar interpretează actul de vânzare-cumpărare, nu poate fi considerată ca având caracter translativ de proprietate şi deci nu poate fi just titlu. **cccxxxii** Efect translativ de proprietate au acele hotărâri judecătoreşti care suplinesc consimţământul vânzătorului la efectuarea vânzării cum este cazul ordonanţei de adjudecare sau acelora care s-au pronunţat în baza art.12 din Decr.144/1958, în vremea când acest act normativ a fost în vigoare.**cccxxxiii**

De asemenea s-a statuat că hotărârea judecătorească prin care s-a dispus trecerea în proprietatea statului a unui imobil – potrivit Decr.111/1951 –, constituie just titlu pentru stat în ipoteza că a fost pronunţată în contradictoriu cu *non dominus*. Aici împărtăşim rezerva că statul nu poate opune o posesie utilă dacă fostul proprietar a fost supus violenţei morale, întreţinută de temerea că va suferi un rău dacă ar fi acţionat pentru revendicarea dreptului său. Aceste hotărâri sunt considerate de decizia citată că dau eficienţă transmiterii dreptului de proprietate în favoarea statului şi sunt suficiente prin ele însele – când procesul s-a purtat cu adevăratul proprietar şi pot fi invocate ca just titlu în sensul art.1895 – 1897 C.civ., iar când procesul s-a purtat cu o persoană care din eroare a fost considerată ca proprietar, aşa cum s-a arătat, pentru consolidarea actului este necesară şi buna-credinţă, ambele unite cu o posesie utilă.

Tot în legătură cu hotărârea judecătorească, atunci când îndeplineşte cerinţele prevăzute de art.11 al.3 din Legea nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, suntem de părere că poate constitui just titlu pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune.

În literatura de specialitate s-au purtat discuţii referitoare la jurisprudenţa contradictorie dacă un antecontract de vânzare-cumpărare poate fi considerat un just-titlu. Au fost exprimate opinii că un antecontract poate fi considerat un just titlu. Menţionăm soluţia unei instanţe care a acceptat uzucapiunea scurtă, având la bază un antecontract de vânzare a unei case înstrăinată de constructorul de bună-credinţă pe terenul unui terţ. S-a apreciat că este o convenţie

valabilă, care înserează toate elementele necesare transmiterii dreptului de proprietate, ca atare constituie just titlu.

În majoritate, autorii de specialitate susţin că niciodată un antecontract nu poate fi considerat just titlu, pentru că prin antecontract nu se transmite proprietatea, aptitudine necesară pentru just titlu, prin el ia naştere doar obligaţia personală de „*a face*" şi nu o obligaţie de a de „*a da*."**cccxxxiv** Justul titlu trebuie să fie valabil în sine şi să aibă toate calităţile de a fi eficace, cu excepţia situaţiei când este privit ca atare atunci când este lovit de o nulitate relativă. Or, antecontractul nu are aceste valenţe. Sensul dat de art.1897 alin.1 C.civ., se referă la calitatea lui de *negotium* şi nu la aceea de *instrumentum*.

În privinţa construcţiilor, unde se cere consimţământul valabil prin materializarea voinţei printr-un act sub semnătură privată, nu este necesară instrumentarea în formă autentică şi, drept urmare, în consens cu soluţia amintită mai sus, se pare că un asemenea înscris, cunoscut în literatură sub denumirea de „*antecontract*", poate fi apreciat ca având puterea unui just titlu.

În ce priveşte terenurile, nu pot fi înstrăinate decât prin act autentic, cu luarea în vedere a prevederilor normative: Decr.144/1958 până la apariţia Legilor nr. 58 şi 59/1974, abrogarea acestora, intrarea în vigoare şi abrogărea Legii nr. 9/1990, a Legii nr. 18/1991, Legea nr. 54/1998, ca să le amintim pe cele mai importante. Art. 66 din Legea nr. 1/1991, republicată, apoi art. 1 din Legea nr. 54/1998, privind regimul juridic al circulaţiei terenurilor prevede pentru *înstrăi*narea *acestora prin acte juridice între vii forma autentică*. În noul cadru legislativ toate terenurile proprietate privată sunt în circuit civil, indiferent de titularul lor (*art.1*).**cccxxxv** Fără nicio îndoială antecontractul, având ca obiect teren, *nu poate fi invocat* ca just titlu. Continuarea posesiei poate fi folosită ca utilă pentru uzucapiunea de 30 de ani.

Tot controversată este şi problema dacă succesiunea poate constitui just titlu. În doctrina veche s-a reţinut că „*este neîndoielnic că legiuitorul nostru a considerat succesiunea universală*, *atât cea ab intestat cât şi cea testamentară ca un just titlu*" pentru fundarea uzucapiunii. Şi jurisprudenţa acelui timp în mod constant s-a pronunţat favorabil.**cccxxxvi** În cadrul acestei concepţii se remarcă faptul că succesiunea nu putea fi opusă ca just titlu decât terţilor nemoştenitori, iar nu celorlalţi comoştenitori, aspect deplin valabil şi

în prezent. Cu atât mai mult în cazul sezinarilor puşi de drept în posesia moştenirii.

Considerându-se că efectul propriu al uzucapiunii de 10 până la 20 de ani este acela de a consolida un titlu de dobândire viciat prin aceea că emană de la neproprietar, acesta este acoperit prin posesia utilă care a dăinuit în termenul cerut de lege s-a conchis, într-o altă opinie, că moştenitorul nu se află într-o situaţie în care să se poată aplica uzucapiunea, iar efectele acesteia nu-i pot fi de niciun folos. Un asemenea comoştenitor nu are titlu care să emane de la un neproprietar. După acest autor, pe de o parte, moştenitorul dobândeşte bunurile succesorale care au aparţinut autorului său şi nu există niciun viciu care să fie acoperit prin posesiune îndelungată, pe de altă parte, ea nu funcţionează nici faţă de terţi, pentru că moştenitorul continuă posesiunea cu caracterele pe care defunctul i-a transmis-o odată cu succesiunea.**cccxxxvii** Şi aici el poate uzucapa în timp de 30 de ani, pentru că succesiunea nu-i poate servi de just titlu.

Partajul judiciar sau voluntar este declarativ de drepturi. Prin excepţie, când vânzarea se face prin licitaţie publică, ea poate să constituie un just titlu, pentru că faţă de achizitor partajul este constitutiv de drepturi. Faţă de acesta operează o transmitere prin act juridic.

Am arătat că actul lovit de nulitate absolută nu poate fi invocat ca just titlu. Tot aşa, putem aprecia că nici *titlul putativ* nu poate avea atare calităţi. Cu atât mai puţin suficient va fi un simplu titlu putativ, pentru că nu are o existenţă reală, chiar dacă posesorul crede în aceasta. Titlul putativ dă dreptul să se culeagă fructele. *Tranzacţia* dintre părţi poate fi invocată ca just titlu pentru uzucapiunea scurtă.**cccxxxviii** Discuţiile se pot ivi, după părerea noastră, atunci când tranzacţia este extrajudiciară, întocmită cu scopul de a preîntâmpina un proces referitor la un imobil şi nu a fost încheiată în forma autentică sau nu are altă dată certă pentru vremea când forma autentică nu era necesară (în perioada Decr.144/1958 sau ţinând seama de Decr.151/1952). Dacă tranzacţia extrajudiciară este ulterior prezentată în instanţă sau încheiată în faţa instanţei, ea devine o tranzacţie judiciară ce se consfinţeşte prin hotărârea de expedient pronunţată de instanţă potrivit art.271 – 272 din C.pr. civ., devenind astfel înscris autentic. Cerinţele formei autentice sunt necesare la terenuri, dacă se constituie un drept. Tranzacţia între comoştenitori

are efect declarativ ca şi partajul.

Tranzacţia, chiar cuprinsă în dispozitivul hotărârii judecătoreşti, este un contract cu caracterele juridice ce îi sunt specifice (art.1704 C.civ.) şi are calitatea de just titlu ca orice contract pe care îl dă înţelesul de justă cauză din art.1897 C.civ., „*precum: vânzarea*, *schimbul* etc.", la care adăugam pe cel de donaţie, întreţinere, legatul particular, adjudecarea imobiliară precum şi altele nenumite sau nespecifice (ex. vânzarea-cumpărarea cu clauză de întreţinere), având ca trăsătura comună puterea de a transmite dreptul de proprietate spre un nou titular.

Nu constituie just titlu convenţiile prin care un lucru imobil ajunge în stăpânirea unui detentor precar sau în temeiul altui titlu în care posesiunea nu este exercitată pentru sine, cum sunt: locaţiunea, depozitul, comodatul, contractul de închiriere încheiat potrivit Legii nr. 5/1973, care este o varietate a locaţiunii, atribuirea în folosinţă prin acte administrative conform Legii 15/1990, contractul de arendare conform Legii nr. 16/1994, contractul de concesionare a unor imobile, când este opus acel titlu unui alt mod de dobândire, cum este exproprierea pentru utilitate publică, convenţiile de împărţeală din cadrul unui partaj etc.

Proba justului titlu cade în sarcina posesorului spre deosebire de buna-credinţă, despre care am arătat că se prezumă. Mijloacele de probă şi ordinea de administrare sunt cele puse la îndemână de dreptul procesual civil.

Pentru a concluziona în analiza ce am făcut-o noţiunii de just titlu, ca o condiţie alături de buna-credinţă pentru a dobândi dreptul de proprietate prin uzucapiune, în definitiv el este un titlu care are ca scop să transfere proprietatea, dar nu-şi poate îndeplini scopul propus prin el însuşi din cauză că nu este pe deplin valabil.

5. Uzucapiunea în regimul de carte funciară.

Este cunoscută realitatea că pe teritoriul Rămâniei se aplică sistemul de publicitate prin transcripţiuni şi inscripţiuni, în vechiul regat, unde uzucapiunea este reglementată de Codul civil. În teritoriul Transilvaniei, Banatului şi Bucovina de Nord, unde a mai rămas o mică porţiune din teritoriu în componenţa României, este aplicabil sistemul de publicitate prin cărţi funciare, aici uzucapiunea fiind reglementată prin Legea nr. 115/1938. Această lege a intrat în vigoare succesiv şi diferit în zonele cu regim de carte funciară, datorită unor evenimente

istorice vitrege, care au împiedicat unificarea sistemului legislativ pe cuprinsul ţării. Aceasta face ca uzucapiunea să fie cârmuită diferit în sistemul Legii nr. 115/1938, subzistând însă în paralel, după cum vom vedea, şi posibilitatea uzucapiunii după legiuirile care au fost în vigoare anterior pe aceste teritorii, respectiv Codul civil austriac, legislaţia locală şi dreptul cutumiar maghiar.

Reglementarea strictă prin Legea nr. 115/1938 a dus la concluzia că în aceste situaţii nu mai acţionează prevederile art.1846 şi 1895 din C.civil, pentru că această lege cuprinde dispoziţii contrare Codului civil, făcându-l neaplicabil. Acest aspect a rămas controversat încă în literatură şi practică, părerea dominantă este că în sistemul de carte funciară uzucapiunea are un caracter de excepţie. Sub aspect temporal Decr. -lege nr. 115/1938, a intrat în vigoare prin Legea nr. 241/1947, care cuprinde norme tranzitorii menite să soluţioneze conflictele posibile cu alte reglementări.

S-a conchis în practica recentă a C.S.J. că este greşită aplicarea, în soluţionarea pricinii, a prevederilor Codului civil în materie de prescripţie achizitivă, dacă imobilul se află situat într-o regiune în care funcţionează regimul de carte funciară. În trecut, în sistemul de carte funciară dreptul de proprietate se dobândea, în afară de cazurile în mod expres prevăzute de lege, numai prin înscrierea în cartea funciară, iar în cazul uzucapiunii această înscriere se face numai în condiţiile expres prevăzute de Decr.

— Lege nr. 115/1938. Rezida de aici că prevederile diferite din C.civ. referitoare la uzucapiune nu sunt aplicabile în teritoriile aflate sub regimul publicităţii cărţilor funciare.**cccxxxix**

Nu trebuie, spunem noi, confundată *uzucapiunea* cu *posesiunea*. Această posesiune se exercita în condiţiile legii, după cum o *cere Legea nr. 241/1947*, care în art. 6 alin.2, arată că prescripţiile împlinite, precum şi cele începute înaintea punerii sale în aplicare rămâneau cârmuite de dispoziţiile legii sub care au început. Adică până în 1943 se aplică codul civil austriac, din 1943 până în 1947 Decr. -lege nr. 389/1943, iar după 1947 se aplică Decr. -lege 115/1938. În succesiune legislativă discuţia este deschisă după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996. Numai posesiunea cerută în vederea uzucapiunii trebuie să îndeplinească condiţiile din Codul civil, conform art.8 al legii sus-menţionate. Problema poate fi clarificată având în vedere succesiunea legilor în timp pe aceste teritorii, pentru Transilvania

două momente prezentând importanţă deosebită. **cccxl** Primul moment este când *prin Legea nr. 389 din 21 iunie 1943* s-a extins legislaţia civilă şi comercială a vechiului Regat în România de peste Carpaţi, deci şi a Codului civil. Prin art.41 al acestei legi sunt scoase din vigoare Codul civil austriac şi legile maghiare. În Nordul Transilvaniei extinderea şi revenirea legislaţiei româneşti a avut loc în aceleaşi condiţii, prin *Legea nr. 260/1945*, ca urmare a anulării Diktatului de la Viena din 30 apr.1940.

Al doilea moment l-a constituit iulie 1947 când, *prin Legea nr. 241/1947*, a fost pus în aplicare Decr. Lege 115/1938 pentru unificarea dispoziţiilor de carte funciară în teritoriile de peste Carpaţi. Acest moment a fost necesar pentru că menţinerea art.3 din Legea nr. 389/1943, referitor la păstrarea în vigoare a dreptului local privitor la înscrierile drepturilor reale, a creat neajunsuri şi situaţii anacronice pentru reglementarea situaţiilor cu caracter tranzitoriu.

Legea nr. 115/1938, pentru unificarea dispoziţiilor de carte funciară, urma să intre în vigoare în Transilvania odată cu Codul civil unificat. Acesta, republicat la 6 sept.1940, nu a mai intrat în vigoare datorită evenimentelor istorice cu caracter excepţional prin care trecea ţara. Prin Legea nr. 951/1940 s-a amânat pentru o dată ulterioara, însă nu a mai fost pus în aplicare, aşa că în urma extinderii prevederilor Decr.

— Lege nr. 115/1938 prin Legea nr. 241/1947 a rămas valabil numai regimul dobândirii drepturilor reale prin uzucapiune. Codul civil unificat ar fi urmat să intre în vigoare la 1 ian.1941 şi aducea, în ce priveşte uzucapiunea, deosebiri fundamentale faţă de Codul civil rămas în vigoare. Aceste reglementări erau simetrice celor cuprinse în Decr.

— Lege nr. 115/1938, sistemul de publicitate al cărţilor funciare urma să stea la baza dobândirii proprietăţii, pe când Decr.

— Lege nr. 115/1938 era un act normativ tehnic de punere în aplicare a codului şi urma ca intrarea lor în vigoare să fie concomitentă. Pentru că a fost extins Codul civil de la 1864 a apărut, iată, o altă neconcordanţă între sistemul general de drept comun cuprins în cod, care recunoaşte uzucapiunea ca mod de dobândire a proprietăţii şi Decr.115/1938, care o reglementează şi deschide calea aplicării ei în spiritul şi sistemul unui cod care nu a mai fost aplicat. Semnalând încă o lipsă de corelare esenţială între normele dreptului nostru civil, care

pare să fie deja o tradiţie negativă, a fost rolul doctrinei şi al jurisprudenţei să completeze acest vid de sistem. Curios, dacă dispoziţiile C.civ. s-au extins, în regimul Legii nr. 115/1938 dobândirea nu se poate realiza în afara înscrierii în cartea funciară. Prevederile acestei legi se aplică numai uzucapiunilor începute sub imperiul ei, deci după 12 lui.1947. În art.6 alin.2 din Legea nr. 241/1947 se prevede că prescripţiile începute sau împlinite înainte de extinderea Legii nr. 115/1938, în regiunile unde s-a făcut sunt şi rămân cârmuite în continuare, în ce priveşte natura, durata şi efectele lor, de dispoziţiile legale sub care au început, respectiv Codul civil austriac şi legilor locale maghiare, iar după extinderea prin Decr.389/1943 de prevederile Codului civil.

Până la extinderea legislaţiei de care am vorbit, în Transilvania uzucapiunea a fost reglementată de legile locale şi cutumele maghiare (uzucapiunea era de 32 de ani), iar în ţinuturile unde se aplică Codul civil austriac uzucapiunea opera printr-o posesiune exercitată timp de 30 de ani. Pentru toate drepturile reale ea opera de plin drept, fără intabulare în cartea funciară (art.1460, 1467 – 1469 C.civ. austriac).**cccxli** În aceste două sisteme de drept uzucapiunea era o instituţie de drept real spre deosebire de prescripţie, care era o instituţie de drept obligaţional, de unde consecinţa că uzucapiunea (denumită şi deposedare) constituie drept de proprietate pentru posesor. Era admisă atât uzucapiunea mobilelor, cât şi a imobilelor, ca o reminiscenţă a Curiei regeşti ungare, având ca termen general de 32 de ani, iar pentru bunurile ecleziastice s-a menţinut dreptul vechi de 40 de ani pentru uzucapiune.

În rezumat, sunt trei stadii ale reglementării de care ne ocupăm.

În primul rând, prescripţiile împlinite sau începute înainte de extinderea C.civ. român sunt şi rămân reglementate de legile locale maghiare sau, după caz, de Codul civil austriac, care prevedeau uzucapiune ca mod originar de dobândire în afara cărţii funciare, în condiţiile art.1460 şi urm. din această legiuire. Codul civil austriac constituia regula în aplicabilitate.

În al doilea rând, prescripţiile începute între datele de extindere ale legilor civile române şi momentul punerii în aplicare a Legii nr. 115/1938, în doctrină şi practică, s-a susţinut că sunt guvernate de C.civ. român,**cccxlii** care a fost extins.

În al treilea rând, după data de 12 iulie 1947, uzucapiunea poate

începe şi îşi produce efectele numai în cadrul reglementat strict al Decr. Lege nr. 115/1938, în art. 27 şi 28.

În fine, o particularitate reprezintă şi zona Bucovina aflată anterior sub reglementările legislaţiei austriece, unde a fost pusă în vigoare Legea nr. 115/1938 prin *Decr*.

— *Lege nr. 511/1938*, cu aceleaşi intenţii de unificare legislativă. Legislaţia civilă a fost extinsă în Bucovina prin *Decr.nr. 478/1938*, iar prin *Decr.nr. 511/1938* a fost pusă în aplicare legea pentru unificarea dispoziţiilor de carte funciară, unde dispoziţii speciale în materia uzucapiunii au aplicabilitate redusă.

În Bucovina s-a făcut înaintea celorlalte provincii extinderea legii cărţilor funciare cuprinzând reglementări precise ce, în consecinţă, dau uzucapiunii un caracter cu totul excepţional. Prevederile Codului civil austriac, în special art.1468, au continuat să rămână în vigoare în Bucovina, fiind întocmite mai repede cărţile funciare. Acest cod a prevăzut o condiţie în plus pentru uzucapiunea de lungă durată, respectiv buna-credinţă a posesorului, aplicându-se cumulativ cu dispoziţiile Codului civil român în ce priveşte modul de exercitare a posesiunii.

Şi în soluţiile instanţei supreme s-a statuat că este admisibil a se constata dreptul de proprietate prin uzucapiune, chiar fără înscrierea în cartea funciară, conform dispoziţiilor cuprinse în Codul civil austriac şi a Decr. Lege nr. 511/1938. S-a argumentat, în speţă, că potrivit art.1452 C.civ. austr., dreptul de proprietate poate fi dobândit prin uzucapiune, realizată prin exercitarea posesiunii în condiţiile art.1460 şi urm., din acelaşi cod, termenul fiind de 30 ani. S-a conchis că dispoziţiile sus-citate sunt aplicabile şi după intrarea în vigoare a Legii nr. 115/1938, aspect desprins din art.8 din Decr.

— Lege nr. 511/1938, în care se arată că posesiunea cerută în vederea uzucapiunii trebuie să îndeplinească condiţiile cerute de codul civil şi că posesiunea, anterioară punerii în aplicare a acestei legi, va fi luată în seamă numai dacă îndeplineşte condiţiile cerute atât de legea locală (C.civ. austriac), cât şi de Codul civil. Uzucapiunile au fost cârmuite până la acea dată de Codul civil austriac. În prezent, o mică porţiune din acest teritoriu a intrat în componenţa naţională a statului român. Uzucapiunile începute anterior datei de 15 oct.1938, dar neîmplinite, în conformitate cu art.8 alin.2 din Decr.

— Lege nr. 511/1938, au putut duce la dobândirea dreptului de

proprietate numai dacă erau îndeplinite atât condiţiile Codului civil austriac cât şi ale celui român. Acest aspect rămâne însă controversat atât în literatură, cât şi în jurisprudenţă.**cccxliii** S-a susţinut într-un punct de vedere recent**cccxliv** că nu au fost abrogate tacit prevederile C.civ. referitoare la uzucapiune, deci aceasta s-ar aplica în sistemul de publicitate al cărţilor funciare, chiar şi în celelalte regiuni ale Ardealului. Opinia se bazează pe argumentul de text al art.6 alin.1 din Legea nr. 241/1947. În atare situaţie conchidem că, cu atât mai mult, sunt aplicabile aceste dispoziţii în Bucovina.

În prezent şi în cazul uzucapiunii trebuie avută în vedere noua reglementare a cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, care pune într-o ipostază nouă publicitatea imobiliară, în primul rând că dobândirea proprietăţii nu mai este condiţionată de înscrierea în cartea funciară nemaiavând caracter constitutiv. Ea are numai caracter de publicitate, iar *uzucapiunea este*, *potrivit art.22*, *un titlu*. Dreptul de proprietate *este opozabil* faţă de terţi, fără înscrierea în cartea funciară, alături de provenienţa lui prin succesiune, accesiune şi vânzare silită *şi prin uzucapiune*.

Vom analiza pe rând uzucapiunea reglementată de art.27 şi 28 din Legea nr. 115/1938, care este tabulară şi extratabulară, precum şi cea recunoscută în jurisprudenţă ca fiind cârmuită de legiuirile anterioare.

5.1. Uzucapiunea tabulară este reglementată de art.27 din Legea nr. 115/1938, care prevede că în cazul în care s-au înscris fără cauză legitimă, adică pe baza unui titlu nevalabil, drepturi reale care pot fi dobândite prin uzucapiune, ele vor rămâne valabil dobândite dacă titularul dreptului le-a posedat cu bună-credinţă, potrivit legii, timp de 10 ani. Acest fel de uzucapiune se numeşte convalescenţa titlului, expresie care sugerează că trecerea unui anumit timp, are ca efect curăţirea titlului de viciile sale şi se consolidează dreptul existent până atunci într-o stare de aparenţă. În acest fel încetează posibilitatea unui dezacord permanent între starea de drept şi ceea ce rezultă din intabularea dreptului real în cartea funciară. Această uzucapiune operează retroactiv şi se numeşte uzucapiunea tabulară. Pentru stabilirea domeniului de aplicare reglementată de art. 7, va trebui eliminată ipoteza dobândirii cu bună credinţă de la un *non dominus*, pentru că acest dobânditor este protejat de art. 33 şi nu are nevoie de consolidarea titlului său. Buna credinţă este însă o condiţie pentru

realizarea acestui efect, ceea ce practic reduce simţitor sfera de aplicare a acestui caz de uzucapiune, doar la dobânditorul nemijlocit de bună credinţă.

După trecerea unui timp de 10 ani, aparenţa creată de un titlu nevalabil sau chiar putativ produce atât efectul apărării terţilor dobânditori, cât şi consolidarea retroactivă a dreptului lor, adică chiar de la data înscrierii nevalabile făcută în favoarea lui, ce devine similară cu înscrierea făcută în temeiul unui titlu valabil.

Practica judiciară dă caracter excepţional uzucapiunii stabilind în înţelesul textului că ea duce la dobândirea dreptului: când s-a înscris în cartea funciară fără cauză legitimă un drept de proprietate iar titularul lui îl posedă cu bună-credinţă, potrivit legii, timp de 10 ani. Tot astfel, având caracter de excepţie şi întrucât se susţine că dreptul statului român a fost înscris în cartea funciară, în anul 1956, fără cauză legitimă, instanţa are obligaţia de a verifica dacă a operat uzucapiunea prevăzută de art.27 din Legea nr. 115/1938, condiţiile cerute în acest sens corespunzător dreptului real intabulat. Pentru a reliefa această uzucapiune tabulară în activitatea instanţelor, arătăm că s-a reţinut că reclamanţii care s-au prevalat de titlul bunicilor, nu puteau să-l valorifice pentru uzucapiunea de 10 ani pentru că posesiunea acestora a fost întreruptă prin comasarea terenului la fostul CAP, după care a fost folosit ca lot ajutător de către antecesori. Faptul că ei au intrat în folosinţă în anul 1991 nu are nicio relevanţă, decât în situaţia când această posesiune ar dura timpul prevăzut de lege, ea neputând fi unită cu a bunicilor. Dreptul lor trebuia să şi-l valorifice în temeiul Legii nr. 18/1991, privind fondul funciar iar nu prin uzucapiunea reglementată de Legea nr. 115/1938.**cccxlv** Condiţiile prescripţiei tabulare sunt: *a*) înscrierea nevalabilă a dreptului; *b*) posesia de bună credinţă; c) posesia de 10 ani.

Efectele uzucapiunii tabulare constau în aceea că, cel înscris în mod nelegitim dobândeşte dreptul asupra căruia a fost înscris, modul de dobândire fiind un mod originar. Aparenţa creată se consolidează retroactiv, prin aceea că titlul se curăţă de viciile iniţiale.

Se vorbeşte în doctrină şi jurisprudenţă de *convalescenţa titlului*, care se produce prin trecerea celor 10 ani, în mod retroactiv, titularul îşi vede situaţia consolidată, ca şi cum de la început înscrierea s-a făcut în temeiul unui titlu valabil.

5.2. *Uzucapiunea extratabulară* este reglementată de art.28 din

Legea nr. 115/1938, operând atunci când titularul dreptului real intabulat fiind decedat, dreptul dobândit pe cale de succesiune nu s-a înscris în favoarea moştenitorilor, în care caz posesorul care a posedat imobilul în condiţiile legii, timp de 20 de ani după moartea titularului, poate să ceară intabularea în favoarea sa. Având în vedere faptul că posesorul dobândeşte dreptul de proprietate, fără să fi fost intabulat la începerea posesiei, această uzucapiune a primit denumirea de uzucapiune extratabulară. Condiţiile cerute de lege pentru uzucapiunea extratabulară sunt: *a*) titularul dreptului real de proprietate care este intabulat în cartea funciară să fie decedat; *b*) cel ce invocă uzucapiunea să posede imobilul timp de cel puţin 20 de ani de la moartea titularului; c) această posesie să fie utilă, neavând relevanţă dacă posesorul este de bună sau de rea-credinţă. Despre utilitatea posesiei putem susţine că sunt valabile aptitudinile acesteia pe care le-am analizat şi care sunt reglementate de art.1864 – 1867 din Cod. civil, fără a se crede prin aceasta că uzucapiunea duce la dobândirea proprietăţii în sistemul Codului civil.

O problemă de actualitate priveşte procedura după care se dobândeşte uzucapiunea reglementată de art.28 din Legea nr. 115/1938. În art.130 din lege se prevede că cererea de intabulare se adresează judecătoriei de la locul situării imobilului şi va fi publicată prin afişare, pentru ca cei interesaţi să poată face opoziţii. Dacă în termen de o lună nu s-au făcut opoziţii, judecătorul de carte funciară va dispune intabularea dreptului de proprietate, prin încheiere motivată. Aceasta ar fi o procedură necontencioasă, pentru că nu există un litigiu propriu-zis, generat de un conflict de interese. Atunci când s-au făcut opoziţii ele se notează în cartea funciară cu pricina şi cauza se înaintează instanţei de judecată spre soluţionare.

În temeiul aceluiaşi art.130 din Legea nr. 115/1938, precum şi ale Decr.nr. 40/1953 şi Decr.nr. 377/1960, privind activitatea notarială, precum şi a unei practici îndelungate în materie, cererea se putea adresa notarului de stat competent de la locul situării imobilului care dispunea prin încheiere intabularea dreptului dobândit prin uzucapiune, urmând aceeaşi procedură în caz de opoziţie. Constatăm că în urma abrogării Decr.nr. 40/1953 şi Decr.nr. 377/1960 privind activitatea notarială, prin art.117 din Legea nr. 36/1995 privind funcţionarea notarilor publici, nu s-a revenit – ca şi în cazul pe care l-am semnalat referitor la art.1895 C.civil, cu circumscripţia Curţii de

Apel –, lăsând nelămurită situaţia dacă se mai pot adresa cereri pentru constatarea uzucapiunii în faţa notarului public. Instanţele au fost confruntate cu asemenea aspecte şi s-a pus problema spre soluţionare în triplă ipoteză. Într-o primă ipoteză, dacă sub regimul Decr.nr. 377/1960 şi 40/1953 privind activitatea notarială era posibilă stabilirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, recurgând la procedura de adresare a cererii notariatului de stat competent. Suntem şi la această ipoteză în prezenţa mai multor legi succesive în timp.**cccxlvi** Posibilitatea oferită de art.130 din Legea nr. 115/1938, care trebuia să se adapteze la competenţele instanţelor de judecată prin Legea nr. 59/1968, de organizare judecătorească şi ale Decr.nr. 40/1953 privind activitatea notarială, evidenţa şi operaţiile de carte funciară erau în competenţa notariatelor de stat. O atare cerere adresată notarului, dacă îndeplinea cerinţele legale şi nu s-a făcut opoziţie, putea fără nicio discuţie să ducă la intabularea dreptului real prin uzucapiunea de 20 de ani, reglementată de art.28 alin.1 din Legea nr. 115/1938. În acest sens s-a pronunţat şi jurisprudenţa, precizând că se aplică numai dacă nu sunt cunoscute persoanele care ar putea să se opună.**cccxlvii**

Sub regimul Legilor nr. 58 şi 59/1974, nu se mai putea dobândi dreptul de proprietate prin uzucapiune. Pentru uzucapiunile la care termenul de 20 de ani s-a împlinit, anterior acestor legi, era posibilă înscrierea dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiune. Dispoziţiile art.28 şi 130 din Legea nr. 1938 referindu-se la înscrierea dreptului dobândit prin uzucapiune rezultă că se constată preexistenţa naşterii acestuia. Înscrierea dispusă de notariat se face cu scopul asigurării publicităţii şi nu este o condiţie a existenţei dreptului, pentru că el este preexistent şi se prezumă constatat.

În privinţa construcţiilor apreciem că şi sub regimul acestor legi era posibilă uzucapiunea, dar nu se putea recurge la procedura necontencioasă notarială. Reclamantul, pentru constatarea dreptului său de proprietate dobândit prin uzucapiune, trebuia să urmeze cadrul impus de un proces civil în faţa instanţei în contradictoriu cu moştenitorii proprietarului tabular sau orice alte persoane interesate, inclusiv statul. Citarea statului poate avea ca efect prezentarea certificatului de vacanţă succesorală conform cu art. 680 C.civil. Constatarea dreptului de proprietate asupra construcţiilor avea ca efect trecerea în proprietatea statului a terenului aferent, conform

art.30 alin. Îl al Legii nr. 58/1974, sau superficie, dacă a fost o convenţie anterioară. Acest drept de superficie dobândit anterior intrării în vigoare a Legii nr. 58/1974, rămâne valabil dobândit dacă se face dovada lui. **cccxlviii** Îndeplinirea condiţiilor uzucapiunii prevăzute de art.28 din lege trebuiau verificare de instanţă prin administrare de probe pentru a nu se eluda legea, solicitându-se chiar şi organelor locale datele necesare, după cum se arată în considerentele unei decizii de speţă**cccxlix** a fostei instanţe supreme.

Deci, în această ipoteză era posibilă dobândirea prin uzucapiune, cu distincţia că până la apariţia celor două legi se putea face prin cerere adresată notariatului de stat competent şi încheiere notarială, iar după intrarea în vigoare a Legilor nr. 58 şi 59/1974 dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului era admisibilă numai prin acţiune civilă şi pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti în contradictoriu cu părţile, dacă termenul de uzucapiune s-a împlinit anterior ea îşi produce efectele chiar dacă dreptul nu fusese înscris în cartea funciară.

A doua ipoteză, dacă este posibilă aceeaşi procedură de a dispune prin încheiere notarială după abrogarea Legile nr. 58 şi 59/1974, dar până la abrogarea Decr.nr. 40/1953 prin Legea nr. 36/1995, privind notarii publici. Nu analizăm aici problema curgerii uzucapiunii pe durata legilor abrogate, aspect controversat în doctrină şi jurisprudenţă. Suntem de părere că termenii uzucapiunii de 20 de ani, reglementată de art.28 alin.1 din Legea nr. 115/1938, pot fi analizaţi deci în cadrul unui proces civil la instanţa competentă. Ţinând seama de evidenţa precară care există la notariatele de stat după anul 1990 şi de regimul greoi, uneori depăşit al procedurii de identificare topografică, faptul că nu au fost conduse înscrierile la zi precum şi noul cadru legislativ al statului de drept, care impune o analiză mai riguroasă a stabilirii dreptului de proprietate, sunt argumente de oportunitate pentru a nu fi acceptată această procedură prin simpla cerere adresată notariatului, care să emită apoi încheiere de intabulare.

Reintroducerea terenurilor în circuitul civil a creat o avalanşă de aspecte inedite chiar şi în materia uzucapiunii, iar pentru cercetarea ei se impune un probatoriu mult mai amplu, deseori fiind necesară expertiza topo pentru aducerea la zi a hărţilor topografice şi pentru identificarea lor, în timpul cât a funcţionat economia socialistă

nu au fost notate schimbările dese de proprietari, de semne de hotare, de destinaţie agricolă sau strămutări de vetre ale localităţilor. Toate aceste aspecte pot fi lămurite şi corect soluţionate doar prin mijloacele oferite de un proces cu garanţiile ce-i sunt specifice.

Intrarea, între timp, în vigoare a unor acte normative cu referire directă la dreptul de proprietate, cum sunt: Constituţia din dec.1991, Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar, altele care fac referire şi la dreptul de proprietate care şi-a schimbat total fizionomia juridică, precum Legile nr. 58/1991, 69/1991, 15/1990, H.G. nr. 834/1991 etc. În noul climat juridic al apărării dreptului de proprietate, regimul dobândirii acestuia trebuie să fie mai riguros verificat şi aplicat în practică. Vechile reglementări trebuie privite printr-o nouă viziune. Nu putem să nu recunoaştem că o serie de acte normative şi legiuiri vechi şi-au redobândit actualitatea, dar în aceeaşi măsură altele au devenit anacronice şi depăşite. Rolul dreptului este acela de a sprijini ordinea socială şi progresul societăţii, de realităţile cărora nu poate face abstracţie. Toate acestea sunt raţiuni care ne duc la concluzia că uzucapiunea pe cale notarială, conform art.28 şi 130 din Legea nr. 115/1938, nu mai este acceptabilă nici pentru acest răstimp.

A treia ipoteză, după intrarea în vigoare a Legii notarilor publici, fiind desfiinţate notariatele de stat, ca instituţii, nu mai poate în niciun caz să se desfăşoare procedura notarială de constatare şi înscrierea în cartea funciară a uzucapiunii extratabulare. Noua lege nu aminteşte nimic de procedura de intabulare adresată judecătoriei şi care se rezolvă de judecătorul de carte funciară. Competenţa materială a instanţelor în soluţionarea unor cereri sau acţiuni este strict şi expres reglementată. Prin abrogarea Decr.nr. 40/1953 şi a Decr.nr. 377/1960, urmată de darea în competenţa judecătoriilor a conducerii evidenţelor de carte funciară, nu înseamnă revenirea automată şi la procedura instituită de art.130 din Legea nr. 115/1938. Aceasta, după câte ştim, a fost pusă în aplicare într-un moment legat de anumite scopuri propuse de legiuitor, ce nu mai sunt de actualitate, importanţa ei practică, chiar necontestată, a creat o serie de neajunsuri, inclusiv în materia uzucapiunii.

Încheierea dată de judecător are caracterul unei hotărâri judecătoreşti, cu puterea pe care i-o dă această calitate. Pronunţarea unei încheieri, în alte condiţii decât după procedura de drept comun, constituie o excepţie de procedură civilă şi este necesar să fie

reglementată expres.

Dacă legiuitorul ar fi dorit-o, ar fi reglementat-o prin Legea nr. 7/1996, privind cadastrul funciar. Mai mult de atât, în baza art. 49 – 57 din lege s-a emis Regulamentul de funcţionare al birourilor de carte funciară aprobat prin Ordinul Ministrului Justiţiei nr. 2371/e/1997, care arată competenţa judecătorului delegat de carte funciară cu privire la operaţiunile de înscriere, fără să figureze posibilitatea constatării uzucapiunii extratabulare fără proces. Situaţia poate deveni anormală când pe parcursul procesului au intervenit succesiv mai multe acte normative. Într-o astfel de cerere, în care se face opoziţie în anul 1991, înaintată judecătoriei care o soluţionează în anul 1994 în sensul respingerii opoziţiei şi admiterii, conform art.130 din Legea nr. 115/1938, a înscrierii dreptului de proprietate prin uzucapiunea extratabulară a unei construcţii cu curte şi grădină în suprafaţă de 3.864 m^2. Soluţia este schimbată în apel, în 1995, cu motivarea că în anul 1979 a intervenit un schimb de teren cu cel din litigiu şi astfel nu este continuată o posesie utilă.**cccl** În recurs se menţine decizia tribunalului, adăugându-se ca temei faptul că în contextul legislativ actual nu mai este posibilă constatarea şi intabularea uzucapiunii pe cale notarială, fiind desfiinţat notariatul de stat, legile de procedură fiind de imediată aplicabilitate.**cccli** Împărtăşim această soluţie, în care se mai reţine că odată cu apariţia Legii fondului funciar, reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenului se face după art.11 şi următoarele din această lege, peste care nu se poate suprapune procedura prevăzută de art.27 şi 28 din Legea nr. 115/1938. Apreciem că Legea fondului funciar are întâietate, conţinând o procedură care duce la realizarea dreptului şi atunci uzucapiunea nu poate fi invocată, de niciun fel, acolo unde atribuirea proprietăţii se face prin această lege.

Considerăm că *de lege ferenda* se impune o reglementare asemănătoare celei prev. de art. 130 din Legea nr. 115/1938, în care încheierea judecătorului delegat să fie precedată de dovezi concludente. Modificarea normativă poate avea loc în chiar conţinutul Legii nr. 7/1996 şi ale regulamentului său de aplicare, cu forme de publicitate aferente corespunzătoare pentru ca procedura să avizeze pe terţii interesaţi.

La uzucapiunea extratabulară posesorul are recunoscut retroactiv un drept de proprietate tabulară, adică din momentul când

posesia sa a început a curge. Când proprietarul tabular a decedat şi nu a lăsat urmaşi care să accepte succesiunea, este posibilă uzucapiunea extratabulară. Este importantă această remarcă pentru că înainte de 1989, în lipsa moştenitorilor sau dacă aceştia au renunţat, moştenirea era considerată vacantă şi bunul trecea în proprietatea statului fără a mai putea fi uzucapat. Posesorul putea pretinde uzucapiunea extratabulară dacă succesorul acceptant a omis să se intabuleze.**cccliii**

În contextul legislativ actual este posibilă uzucapiunea extratabulară, atât dacă nu există moştenitor acceptant, cât şi în cazul bunurilor cu privire la care s-a renunţat de către proprietar, care mai apoi a decedat. Dacă nicio clipă bunul nu a fost fără stăpân după deces, sau dacă nu s-a făcut o renunţare în favoarea statului, posesorul poate să uzucapeze, în situaţia prevăzută de art.28 alin.1, din Legea nr. 115/1938. Dacă bunul astfel părăsit şi rămas fără stăpân a fost preluat în domeniul privat al statului, fără ca statul să se intabuleze, moştenirile vacante nu sunt enumerate ca aparţinând domeniului public, ele pot fi uzucapate de orice subiect de drept.**ccccliii** Dacă statul s-a intabulat nu mai este îndeplinită cerinţa ca proprietarul tabular să fie decedat şi exprimăm părerea că nu se poate uzucapa, chiar dacă este domeniu privat. În cazul când se încadrează la criteriile prevăzute de art.4 şi 5 al Legii nr. 18/1991 sau dacă li s-a dat ulterior o utilitate publică prin expropriere sau transformate în instituţii publice (şcoli, biblioteci, sedii etc.), ele vor trece în domeniul public, acest fapt întrerupe curgerea uzucapiunii pentru că vor trece în domeniul public devenind inalienabile şi imprescriptibile (Legile nr. 69/1991 şi nr. 213/1998). Domeniul privat al statului are regimul juridic similar cu al oricăror bunuri aflate în proprietate privată.**ccccliv** Autorul citat nu a avut în vedere situaţia când statul şi-a intabulat dreptul în sistemul de carte funciară. Cu precizarea deja arătată, că pot fi uzucapate imobilele din domeniul privat al statului, dat fiind situaţia restrictivă şi condiţiile impuse de art.28 din Legea nr. 115/1938, nu pot fi, în concepţia noastră, uzucapate împotriva cărţii funciare dacă s-a făcut intabularea de pe defunct pe stat sau unităţi administrativ-teritoriale. Dacă intabularea pe stat se radiază în urma admiterii unei acţiuni în rectificare de carte funciară, atunci este posibilă această uzucapiune, altminteri, nu, pentru că statul nu poate fi considerat „*decedat*”, indiferent de temeiul intabulării în favoarea lui.

*5.3. Uzucapiunea după legiuiri locale.***ccclv**

Considerăm necesar a face o tratare aparte a uzucapiunii care are loc după Codul civil austriac şi sporadic prin legile locale sau cutumele maghiare, fie şi succint, fiind amintite în treacăt în acest capitol al lucrării. Justificarea are o dublă semnificaţie: *prima*, că această uzucapiune este creaţia practicii judiciare şi, *a doua*, că îşi mai păstrează actualitatea în unele zone ale ţării.

Astfel, după intrarea în vigoare a Legilor nr. 58 şi 59/1974 s-a susţinut în doctrină şi s-a statuat în practica instanţelor că fără nicio excepţie, nu mai pot fi admise acţiunile pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, indiferent când au început să curgă şi indiferent când s-a împlinit termenul. Acest mod de dobândire pare a fi deja de domeniul istorie dreptului, arătând mai mult că în regimul de carte funciară situaţia a fost oricum restrictivă.

Instanţa supremă a dezlegat problema de drept, atât în ce priveşte Legea nr. 115/1938, cât şi alte legiuiri locale aplicabile, prin Dec.nr. 11/7 februarie 1976.**ccclvi** Această decizie a direcţionat apoi atât practica proprie în materie cât şi a altor instanţe, iar autorii de specialitate au făcut comentarii ample pe marginea problemei. Ea a statuat că este admisibilă acţiunea în constatare privind dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, dacă aceasta s-a împlinit anterior intrării în vigoare a dispoziţiilor restrictive din Legile nr. 58 şi 59/1974.

În teritoriile în care este aplicabil regimul de carte funciară, dispoziţiile Decr.115/1938, referitoare la interzicerea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune în afara cărţii funciare, nu sunt aplicabile dacă este vorba despre o uzucapiune împlinită sau începută sub imperiul legislaţiei locale. Această soluţie a avut în vedere procesul istoric lent şi greoi în interpretarea legilor care s-au succedat în materia proprietăţii şi evidenţei funciare, o succesiune nesincronizată datorată, printre altele, şi concepţiilor de şcoli şi sistem diferite, care au stat la baza legilor care au fost în vigoare, a activităţii normative în general.

Am arătat condiţiile stricte ale aplicării Decr.

— Lege nr. 115/1938 în materia uzucapiunii, impus ca o legislaţie a viitorului, cum se credea atunci, în care uzucapiunea urma să fie un mod de dobândire excepţional, corespunzător cerinţelor unui regim de carte funciară bazată pe evidenţa cadastrală, situaţiile tranzitorii urmând a fi rezolvate prin legea de punere în aplicare. Acest

lucru s-a făcut prin Legea nr. 241/1947, care a dat două rezolvări. În primul rând se prevede în art.6 alin.2 că prescripţiile împlinite, precum şi cele începute înainte de punerea în aplicare a acestei legi, „*sunt cârmuite*, *în ce priveşte natura*, *durata şi efectele lor de dispoziţiile legii sub care au început*". În al doilea rând, prevederea din art.41 din lege privind dreptul posesorului de a cere, pe bază de acţiune în constatare, rectificarea cuprinsului cărţii funciare, dacă nu mai corespunde cu situaţia juridică reală. În speţa citată uzucapiunea a început în anul 1919 în raport de care se aplică legea atunci în vigoare, respectiv art.1460 şi urm. din C.civ. austriac care prevedea uzucapiunea ca mod originar de dobândire a proprietăţii în afara cărţii funciare.

În literatură s-a reţinut că nu se va putea uni timpul posesiunii care a curs sub vechile legi locale cu timpul ce se va scurge sub legea extinsă, care este C.civil român, cu toate că, după cum am mai arătat, vechile legi locale prevedeau pentru posesia utilă condiţii mai severe. Astfel, art.1468 C.civil austriac cerea ca posesorul să fie de bună-credinţă la intrarea în posesie, pe când această condiţie nu se cere după art.1897 din Codul civil român.

Concepţia acestei soluţii a fost împărtăşită ulterior în doctrină şi numeroase soluţii de speţă **ccclvii** . Într-o speţă s-a reţinut că uzucapiunea a început în anul 1938, deci înainte de extinderea prevederilor Legii nr. 24/1947, care lege nu este incidentă, ci prevederile legiuirii sub care a început, respectiv art.1460 C.civ. austr. O soluţie a unei alte instanţe**ccclviii**, prezentând interes prin ineditul rezolvării şi a faptului că este de dată recentă, a reţinut în fapt că autorul reclamantului a dobândit imobilul de la proprietarul de carte funciară în anul 1938. Proprietarul dispare cu evenimentele de război, decedând în străinătate şi dreptul nu a fost intabulat pe dobânditor, care, la rândul său, decedează în anul 1978. Instanţa admite acţiunea reclamantului, care continuă după 1978 posesiunea autorului său până la data când se pronunţă hotărârea (1993). Se reţine că posesiunea celui care a dobândit de la proprietarul tabular, a exercitat o posesie utilă în condiţiile art.1460 şi urm. din C.civ. austr., care prevedea uzucapiunea ca mod originar de dobândire. Condiţiile de exercitare ale posesiei sunt cele arătate de art.1846 şi 1847 C.civ., la care se adaugă buna-credinţă din Codul austriac. Soluţia este discutabilă, pentru că fiind decedat proprietarul de carte funciară, fără urmaşi, se pune

problema dacă nu era cazul a se folosi de uzucapiunea prevăzută de art.28 alin.1 din Legea nr. 115/1938. Este adevărat că posesiunea a început anterior intrării în vigoare a acestei legi dar, cum proprietarul a decedat ulterior, este discutabil dacă suntem în prezenţa unei uzucapiuni extratabulare sau a unei uzucapiuni împotriva cărţii funciare. Este adevărat că instanţa nu a clarificat data decesului proprietarului tabular. După practica Curiei maghiare, la achiziţionarea obiectului cu rea-credinţă posesorul nu este ţinut a arăta temeiul posesiunii sale şi nici legitimitatea dată de vreun titlu.

În soluţiile apărute în practica judiciară**ccclix** s-a stabilit, după aceea, în mod constant că după Codul civil austriac este posibilă dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, după această legiuire uzucapiunea este un mod originar de dobândire a proprietăţii în afara cărţii funciare. Acest lucru este posibil, potrivit art.6 alin.2 din Legea nr. 124/1947, potrivit căruia, prescripţiile începute înaintea punerii în aplicare a acestei legi sunt supuse dispoziţiunilor legale sub care au început, împlinirea lor putând fi constatată de instanţa competentă. În asemenea situaţii nu se aplică dispoziţiile art.28 din Legea nr. 115/1938 care, tot cu titlu de excepţie, reglementează dobândirea proprietăţii prin uzucapiune în afara cărţii funciare. Drepturile dobândire pe această cale sunt drepturi câştigate şi nu pot fi afectate de Legea nr. 58/1974.

Sunt situaţii când este dificil a se stabili dacă uzucapiunea este reglementată după art.27 sau 28 din Legea nr. 115/1938 sau după legiuirile locale anterioare în vigoare. În cazul cumpărării unui teren de la rudele proprietarilor decedaţi în perioada deportării 1944 – 1945, care a fost intabulat conform Decr.nr. 113/1948, în anul 1952, pe numele Federaţiei comunităţilor evreieşti din România, tribunalul a stabilit că terenul a devenit prin uzucapiune proprietatea celor care l-au cumpărat în anul 1947, conform art.28 din Legea nr. 115/1938, din moment ce s-a dovedit o posesie de peste 20 de ani. Soluţia apare judicioasă dacă cumpărarea s-a efectuat după 12 iulie 1947, când, prin Legea nr. 24/1947, a intrat în vigoare Legea nr. 115/1938, făcând efectiv aplicabile dispoziţiile art.28 din această din urmă lege. Însă, dacă începutul uzucapiunii a avut loc în anul 1947, dar până la 12 iulie 1947, soluţia instanţei apare discutabilă, fiindcă în atare situaţie se aplică regulile prescripţiei achizitive de 32 de ani (după legile locale ungare) sau de 30 de ani (după art.1460 C.civ. austr.), după caz. Aici

apare şi conflictul temporal de legi, respectiv între Codul civil austriac şi Decr. -lege nr. 389/1943.

Şi în condiţiile de după 1989 s-a decis ca dreptul de proprietate asupra unui imobil poate fi constatat şi înscris în cartea funciară, dacă uzucapiunea invocată a operat după regulile dreptului local existent în Transilvania, cu începere din anul 1920 până la aplicarea în această parte a ţării a Decr.nr. 115/1938, respectiv a Codului civil austriac şi a dreptului cutumiar maghiar, care cunoşteau şi reglementau instituţia dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune, fără înscrierea în cartea funciară a dreptului. După cum se poate constata, a rămas şi este de actualitate această orientare a jurisprudenţei împărtăşită de doctrină, în situaţiile când mai apare.

6. Joncţiunea posesiilor

Joncţiunea posesiilor este adăugirea la posesia ce o exercită posesorul actual, a intervalului de timp cât posesia a fost exercitată de către autorul său, însemnând că cele două posesiuni reunite succesiv să împlinească termenul necesar pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune.

În codul nostru joncţiunea posesiilor este reglementată de art.1859 – 1860 cu precizarea făcută în art.1861, diferind de art.2235 C.civ.fr., care lasă posibilitatea unei interpretări mai largi prin precizarea făcută că adăugarea posesiunii la posesiunea autorului nostru are loc *„în orice chip”* sau *„în orice mod”* (*„… de quelque maniere…”*), făcând-o posibilă atât pentru succesiunea universală cât şi pentru cea cu titlu particular. În doctrină mai este denumită şi *accesiunea posesiunilor*, cei doi termeni *„de adăugire”* şi *„de accesiune”* având aici acelaşi sens. Legiuitorul român asimilează pe succesorii universali cu cei particulari.

Din art.1860 C.civ. rezultă că joncţiunea posesiilor este o facultate lăsată la aprecierea posesorului, care poate deci să se folosească sau să renunţe la ea. El poate să înceapă o posesie diferită când nu se mai poate prevala de cea a autorului său. *„Autor”* este acela care a posedat anterior şi nu este titular ai dreptului de proprietate, iar acesta a transmis posesia ca stare da fapt. În acest sens, practica judiciară a stabilit că pentru a uzucapa, posesorul actual nu poate uni posesiunea cu cea exercitată anterior de titularul dreptului de proprietate asupra imobilului respectiv. Posesiunea anterioară să fie exercitată de un neproprietar. Jurisprudenţa a statuat că autorul celui

care invocă joncţiunea nu poate fi proprietarul imobilului. Prin „*autor*” se înţelege numai persoana care, ca şi cel care invocă uzucapiunea, nu este titularul dreptului real, deoarece în cazul titularului acesta poate să-şi transmită dreptul fără a mai face necesară invocarea uzucapiunii.

Pentru a se uni şi opera cele două posesii într-una singură, se cere îndeplinirea cumulativă a doua condiţii: să fie vorba de o posesie propriu-zisă; posesorul actual să fi dobândit de la autorul său pe baza unui raport juridic. Acest raport juridic trebuie să stea la baza faptului material al transmiterii stăpânirii efective a lucrului, adică este necesar să îndeplinească condiţia unui act translativ de proprietate. Spre exemplu, dacă transmiterea s-a bazat pe un act lovit de nulitate absolută nu poate opera joncţiunea posesiilor. Strămutarea are loc, în exprimarea art.1859 C.civil, în mod universal sau particular. La modul universal se are în vedere transmiterea succesorală, atunci când succesorii intră în posesia universalităţii patrimoniului defunctului şi vor putea cere reunirea posesiunii lor cu aceea a autorului.

Transmiterea posesiei în temeiul unui raport juridic cu titlu particular are valoare pentru joncţiunea posesiei, atunci când actul translativ din orice motive devine ineficient, cum ar fi un antecontract de vânzare-cumpărare sau orice altă convenţie nevalabilă care dă dreptul posesorului să prescrie împotriva titularului dreptului. Predarea materială a bunului este tot o astfel de transmitere. Interes practic au în prezent aşa-zisele predări-primiri prin protocoale între persoane juridice, când predătorul nu este titular ai dreptului real. Considerăm că şi aici prin predarea bunurilor imobile operează joncţiune posesorie. Asemenea protocoale sunt prevăzute de H.G. emise în temeiul Legii nr. 15/1990, acele H.G. prin care şi-au încetat activitatea centralele industriale. Când s-au făcut predări de patrimonii între persoanele juridice vechi supuse reorganizării şi cele nou înfiinţate (ex. H.G. nr. 1135/1990; 1225/1990; 120/1991).

Într-o speţă**cccIx** proprietarul tabular vinde astfel în 1957, cumpărătorii, la rândul lor, vând în anul 1965. Instanţa constatând că după decesul proprietarului tabular au trecut 20 de ani prin unirea celor două posesii, operând joncţiunea, este admisă uzucapiunea în temeiul art.28 din Legea nr. 115/1938. Soluţia este corectă, pentru că raportul juridic a rezultat dintr-un act sub semnătură privată de vânzare-cumpărare, care nu mai poate fi valorificat prin Decr.nr. 144/1958, proprietarii tabulari fiind decedaţi iar acest act normativ

abrogat prin Legea nr. 50/1991.

Uzurpatorul nu poate invoca joncţiunea cu posesia pe care a uzurpat-o. Este cazul semnalat de practică, atunci când s-a constituit dreptul de proprietate prin Legea nr. 18/1991, dar uzurpatorul ignoră şi preia posesia fără acordul titularului. El nu poate invoca posesia antecesorului care avea titlu de proprietate pentru că este o cauză întrerupătoare. Este necesar să existe o posesie propriu-zisă şi nu una precară. Cel care o invocă trebuie să fie un succesor în drepturi al autorului şi nu un uzurpator. În practica instanţelor s-a precizat că posesia care nu se exercită sub nume de proprietar poate deveni posesie utilă, printre altele, în cazul în care transmiterea ei de la un deţinător la altul se realizează printr-un act cu titlu universal, dacă succesorul este de bună-credinţă, conform prevederilor art.1858 pet.4 C.civ. În atari situaţii se poate cere joncţiunea cu posesia exercitată de autorul moştenitorului, termenul de prescripţie achizitivă fiind cel de 30 de ani, termen de care avea nevoie şi autorul acestuia pentru a putea uzucapa.

Pentru a fi incidentă joncţiunea posesiilor, legat de aspectul ce-l analizăm, adică posesiile succesive să aibă aceeaşi calitate şi să fie doar vorba de posesii, este esenţial de reţinut că atât autorul, cât şi succesorul său *să nu fi fost titularii dreptului real* (subl.nr.). Prin urmare, nu este posibilă unirea duratei posesiunii titularului dreptului real cu aceea exercitată de netitular. Dacă posesorii actuali au dobândit dreptul de proprietate de la autorii lor prin act translativ, pentru că aceştia erau proprietari de drept înscris în cartea funciară, nu există o joncţiune a posesiei şi nu poate duce la uzucapiune.**ccclxi** Posesia trebuie să aibă aceeaşi calitate cu a autorului, principiu în raport de care pot să apară trei situaţii *a*) când posesia actuală este de aceeaşi natură cu posesia autorului, fiind de bună sau de rea-credinţă. Posesorul actual continuă calitatea şi are acelaşi termen ca autorul putând uzucapa, după caz, în 30 de ani sau de la 10 la 20 de ani; *b*) când posesorul actual este de rea-credinţă iar autorul său a exercitat o posesie de bună-credinţă şi cu just titlu, el va putea uzucapa numai în termenul de 30 de ani prevăzut pe art.1890 C.civ; c) situaţia inversă, când posesorul actual este de bună-credinţă şi are just titlu, iar autorul său a exercitat o posesie de rea-credinţă, el are facultatea fie să înceapă o prescripţie nouă de 10 – 20 de ani, fie să beneficieze de joncţiunea posesiile, când operează în mod obligatoriu uzucapiunea de

30 de ani.

Referitor la calitatea posesiilor, în practica judecară s-a reţinut că atunci când antecesorul a început posesia în condiţiile unei reglementări, cel ce invocă joncţiunea trebuie să aibă aceeaşi calitate a posesiei. Astfel, în speţă, posesiunea începută de autor potrivit legislaţiilor locale aplicabile în Transilvania pentru uzucapiune se cere o posesie reală, justă, de bună-credinţă, adevărată şi continuă sub întreaga durată fixată de lege. Posesorul care alege să unească posesia sa cu aceea a autorului său trebuie să continue aceeaşi posesie şi să se îndeplinească termenul cerut pentru posesia autorului.

Concluzia care se desprinde de aici este că şi posesiunea ulterioară, pentru ca cele două posesiuni să joncţioneze între ele, este necesar să aibă aceeaşi natură şi să îndeplinească cerinţele aceleiaşi legiuiri. Cu alte cuvinte, nu s-ar putea uni posesiunile care curg sub regimuri juridice diferite şi nu ar putea invoca joncţiunea posesorie dintre posesiunea exercitată sub regimul Codului civil austriac şi apoi continuată sub regimul Legii nr. 115/1938 sau cele ale Codului civil.

În practică sunt rar întâlnite situaţiile când uzucapantul are nevoie de a uni posesia exercitată în regimuri juridice succesive. Aceasta, pentru că, atunci când a început sub regimul Codului civil austriac ea îşi urmează acelaşi curs, iar dacă a început sub regimul Legii nr. 115/1938 de asemeni. Mai mult teoretică, această problemă, suntem de părere că atunci când apare se poate invoca joncţiunea autorului pentru a o adăuga în beneficiul joncţiunii posesorii. Aceasta, pentru că am văzut că în regimul juridic anterior condiţiile impuse erau mult mai severe şi atunci ea poate fi adăugată la un termen al posesiunii ulterioare, care este mai puţin restrictivă. Fiecare posesor trebuie să îndeplinească condiţia utilităţii posesiei sale pentru epoca când o dispoziţie legală este în vigoare.

7. Efectele uzucapiunii.

Principalul efect al uzucapiunii este tocmai acela care este şi tema acestei lucrări, adică duce la dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului uzucapat. Acest efect se răsfrânge retroactiv, în sensul că uzucapantul va fi considerat proprietar al bunului din ziua în care a început a poseda şi această posesie a fost utilă. Uzucapiunea poate fi invocată pe calea acţiunii principale sau reconvenţionale în justiţie, în temeiul art.111 din C.pr. civ., în care posesorul în calitate de reclamant solicită acest lucru. Ea mai poate fi invocată pe cale de excepţie ca un

mijloc de apărare împotriva acţiunii în revendicare introdusă de adevăratul proprietar sau de o altă persoană. Mai poate fi apărată şi prin acţiunea posesorie, dar această acţiune nu duce la constatarea şi consolidarea dreptului de proprietate.

Ca o consecinţă a dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiunea de către posesor, corelativ se stinge acest drept pe care l-a avut până atunci fostul proprietar. În acţiunea prin care se cere constatarea dreptului de proprietate asupra unui imobil, prin uzucapiune, nu poate avea legitimare procesuală pasivă persoana care nu are niciun raport cu proprietarul bunului şi nu poate pretinde vreun drept.**ccclxii** Invocarea uzucapiunii poate să o facă doar cel interesat sau reprezentantul acestuia, mandatat pentru a o cere. Nu se poate invoca uzucapiunea de un terţ, nici de către instanţă din oficiu, conform art.1841 C.civil, care prevede că în materie civilă judecătorii nu pot aplica prescripţia dacă cel interesat nu va fi invocat acest mijloc. Este şi opinia exprimată în general în literatură şi jurisprudenţă.**ccclxiii** De aceea pare discutabilă o soluţie comentată din practica judiciară, dacă uzucapiunea este dovedită poate fi invocată şi din oficiu de către instanţă.

În cadrul sistemului nostru legislativ constatăm o inadvertenţă între prevederile art.1841 din C.civ. şi Decr.nr. 167/1958 privind prescripţia extinctivă. În condiţiile aplicării decretului sus-menţionat prescripţia este de ordine publică, aspect consacrat în doctrină şi practică, odată ea constatată trebuie pusă în discuţie din oficiu, cu caracter de excepţie, ceea ce impune aplicarea ei cu titlu sancţionator chiar dacă cel căruia îi profită nu o invocă. **ccclxiv** Dispoziţiile referitoare la prescripţia extinctivă au un caracter imperativ şi se impun voinţei subiecţilor de drept. Nu credem că prin Decr.nr. 167/1958 a fost abrogat implicit art.1841 C.civil, în virtutea principiilor generale de drept, titularul dreptului de proprietate poate renunţa la dreptul său şi poate ignora faptul că posesiunea sa îndelungată îi creează situaţia avantajoasă a dobândirii proprietăţii prin prescripţie achizitivă.

Constatăm diferenţierea de esenţă a reglementărilor şi interpretărilor pe această temă din textul art.2223 al C. civ. fr., unde facultatea este lăsată la aprecierea titularului dreptului de a o invoca şi ca atare interdicţia judecătorilor de a putea aplica din oficiu este de ordine publică, pe când după regulile generale ale prescripţiei

extinctive în dreptul nostru este exact invers, prescripţia fiind imperativă şi ocolirea ei este o cauză de nulitate absolută.**ccclxv** Apreciem că se impune, *de lege ferenda*, clarificarea situaţiei în sensul de a reveni la valorile tradiţionale ale disponibilităţii lăsate la aprecierea titularului care să poată invoca sau, dimpotrivă, să poată renunţa la beneficiul prescripţiei.

De regulă, prescripţia achizitivă este opusă acţiunii în revendicare a vechiului proprietar, făcându-se dovada uzucapiunii caracteristice şi aplicabile în condiţiile analizate în acest paragraf. Posesorul poate renunţa la beneficiul oferit de uzucapiune, actul său de renunţare se poate face după împlinirea ei. Renunţarea poate să fie expresă sau tacită, cel care o face să fie capabil să îndeplinească acte de dispoziţie, cu alte cuvinte să aibă capacitatea de a înstrăina. Sunt considerate că au legitimare de a cere constatarea uzucapiunii, în conformitate cu art.1843 din C.civ. şi creditorii posesorului uzucapant, pe calea acţiunii oblice. Ei pot cere cenzurarea actului de renunţare a titularului sau o pot face când beneficiarul a renunţat la ea. Dreptul lor este cu atât mai puternic cu cât se constată că renunţarea sau delăsarea s-a făcut pentru a le frauda interesele, când pot solicita revocarea acelei renunţări, prin acţiune pauliană. Atacarea renunţării pe motiv de fraudă obligă pe creditor să facă dovada actelor frauduloase după regulile dreptului comun. În privinţa momentului până la care se poate invoca beneficiul uzucapiunii, art.1842 C.civ. prevede că poate fi invocată în orice fază în cursul judecăţii, până cel mai târziu la închiderea dezbaterilor în faţa Curţii de Apel. Aceasta a fost interpretarea textului original al Codului civil în doctrina şi jurisprudenţa antebelică, precizându-se că nu putea fi invocată pentru prima oară în Casaţie.**ccclxvi** Invocarea prescripţiei se poate face în orice stare a procesului, până la pronunţarea unei hotărâri definitive şi înainte de închiderea dezbaterilor. **ccclxvii** Simpla neinvocare în instanţele inferioare nu înseamnă că tacit s-a renunţat la ea.

Ne exprimăm rezerve dacă în prezent poate fi invocat beneficiul uzucapiunii la oricare instanţă care judecă în grad ordinar de jurisdicţie. Opinăm că, faţă de reglementările actuale ale căii de atac a recursului în faţa Curţii de Apel, la această instanţă nu mai poate fi invocată uzucapiunea nici pe cale principală şi nici prin excepţie. Dacă am ajuns la concluzia că, potrivit art.1841 C.civ., judecătorii nu pot aplica prescripţiunea dacă cel interesat nu va fi invocat acest mijloc, şi

deci nu este de ordine publică, atunci cu siguranţă nu mai poate fi pusă în discuţie cu succes la Curtea de Apel în recurs. Calea de atac a recursului şi motivele de casare ce se realizează sunt reglementate de art.299 – 304 C.pr. civ., iar cadrul procesual a recursulu-i nu oferă în prezent atare posibilitate. Pot face obiectul recursului raporturile soluţionate în instanţele inferioare. Controversa este dată tot de o nesincronizare de texte din legi succesive, ultima fiind Legea nr. 59/1993, unde legiuitorul nu s-a preocupat de acest aspect. În fine, recursul este o cale de atac de reformare şi se analizează în limita motivelor de casare ale hotărârii atacate.

Din coroborarea textelor legale ale art.1842 C.civil, 282 şi urm. C.pr. civ., la instanţa de apel (tribunal) se poate invoca beneficiul uzucapiunii. Tribunalul este instanţa la care se face apel în materie de uzucapiune, cale de atac care are caracter devolutiv şi este instanţa care, potrivit legii, pronunţă o hotărâre definitivă după reglementările actuale. În prezent, textul art.1842 al C.civ. nu poate fi decât astfel interpretat, posesorul pierde posibilitatea de a mai invoca uzucapiunea în faţa Curţii de Apel.

În literatura juridică s-au exprimat opinii diferite asupra dobândirii dreptului în cazul uzucapiunii prev. de art. 28 din Legea nr. 115/1938, discuţie generată de faptul că dreptul este constituit din momentul intabulării.**ccclxviii** Sub influenţa jurisprudenţei instanţei supreme, opinia mai realistă şi de interes practic la care subscriem, este că în cazul uzucapiunii prev. de art. 28 din Legea nr. 115/1938, *dreptul real se dobândeşte retroactiv*, *de la data împlinirii uzucapiunii*, *chiar dacă nu s-a intabulat în cartea funciară*. Ca argument suplimentar este perspectiva oferită de Legea cadastrului în care intabularea nu mai are efect constitutiv ci de publicitate. Până atunci uzucapantul a avut un drept de proprietate extratabulară.

8. Aspecte de actualitate ale reglementării uzucapiunii în cadrul succesiunii legilor în timp.

Ne propunem să analizăm aici unele aspecte pe care le considerăm de actualitate pentru regimul juridic aplicabil în materia uzucapiunii: primul, legat de intrarea şi scoaterea din vigoare a Legilor nr. 58 şi 59/1974; al doilea, uzucapiunea în interferenţă cu Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar.

8.1. Efectele Legilor nr. 58 şi 59/1974 asupra dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune. Atât doctrina, cât şi jurisprudenţa

anterioară anului 1990, au susţinut şi au consacrat în soluţii ale instanţelor că prin intrarea în vigoare a Legilor nr. 58 şi 59/1974, dreptul de proprietate a terenurilor nu putea fi dobândit pe calea uzucapiunii. Cursul prescripţiei a fost considerat întrerupt prin scoaterea terenurilor din circuitul civil, în condiţiile art.30 din Legea nr. 1974 şi art.44 din Legea nr. 59/1974, care prevedeau ca unică modalitate dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor moştenire legală. S-a susţinut că legea a voit să excludă orice alt mod de dobândire al proprietăţii unor astfel de bunuri imobile.

În jurisprudenţă s-au pronunţat soluţii potrivit cărora cele două legi făceau referire la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor nu şi asupra construcţiilor. Termenul uzucapiunii, dacă nu a fost împlinit la intrarea în vigoare a Legii nr. 58/1974, iar înscrierea dreptului nu s-a făcut în cartea funciară, termenul de prescripţie este întrerupt iar dreptul nu se mai poate înscrie. Instanţa supremă a mai statuat prin decizia citată că dispoziţiile acestor legi nu se aplică retroactiv pentru uzucapiunile împlinite anterior, potrivit art.6 din Legea nr. 241/1947. Dacă posesia a început sub Legea nr. 115/1938, pusă în Transilvania în aplicare prin Legea nr. 241/12 iulie 1947, nu se putea dobândi dreptul de proprietate asupra terenului în condiţiile art.17 din Legea cărţilor funciare, adică prin înscrierea lui. Dacă până la intrarea în vigoare a Legii nr. 58/1974 nu a avut loc înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, nu mai există posibilitatea dobândirii dreptului, chiar dacă s-a realizat una din situaţiile prevăzute de art.27 sau 28 din Legea nr. 115/1938.

Aceeaşi lege nu a impus restricţii asupra dobândirii prin uzucapiune a construcţiilor, ceea ce înseamnă că s-a putut împlini termenul şi constata ulterior după intrarea acestei legi în vigoare. Dobândirea construcţiilor era asimilată înstrăinărilor la care se referea art.30 alin. Îl al legii şi avea ca efect odată cu constatarea uzucapiunii construcţiilor şi trecerea terenului aferent în proprietatea statului. Am arătat că instanţa supremă a acceptat, după un timp, că este admisibilă acţiunea în constatarea dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiune, dacă acesta s-a împlinit anterior intrării în vigoare a dispoziţiilor Legilor nr. 58 şi 59/1974. În principiu, aceste decizii statuează că cele două legi nu aduc atingere drepturilor de proprietate preexistente, fiind vorba de drepturi câştigate cu condiţia ca termenele de prescripţie începute anterior să fie împlinite până la data de 1

dec.1974, prescripţiile începute dar neîmplinite rămânând fără efect. Codul civil austriac prevedea în art.1460 şi urm. uzucapiunea ca mod originar de dobândire a proprietăţii în afara cărţii funciare. Potrivit art.6 alin.2 din Legea nr. 241/1974, prescripţiile începute după legiuirile anterioare sunt supuse dispoziţiilor legale sub care au început, împlinirea lor a putut fi constatată de către instanţele judecătoreşti.

Tot o situaţie aparte, care împiedică dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune o constituie art.1 şi 2 din Legea nr. 19/1968, prin care terenurile fără construcţii din oraşe şi municipii, proprietatea persoanelor fizice au fost declarate indisponibile şi expropriabile. Aceste terenuri nu mai puteau fi grevate de sarcini reale, proprietarii păstrându-şi posesia şi folosinţa lor şi se puteau transmite prin moştenire. Dreptul de proprietate asupra acestor terenuri nu se mai putea dobândi prin uzucapiune, iar posesia începută anterior devenea întreruptă de drept.

După abrogarea celor două legi, terenurile au fost reintroduse în circuitul civil şi deci au redevenit susceptibile de a putea fi dobândite în proprietate prin uzucapiune. Problema care se pune este în legătură cu caracterul interpretativ al prescripţiei achizitive pe care l-au luat cele două legi – nr. 58 şi 59/1974 –, pe perioada 1974 – 1989, cât au fost în vigoare. Ea a fost amplu dezbătută în literatura juridică şi a făcut obiectul unor soluţii contradictorii în practica instanţelor judecătoreşti.

Am văzut că rezolvarea unanimă a doctrinei şi jurisprudenţei, anterioare anului 1989, a fost în sensul că intrarea în vigoare a celor două legi a avut ca efect întreruperea naturală a cursului uzucapiunii. Această primă teză a fost împărtăşită şi după 1989. Se consideră – în opinia acestor autori – că dreptul de proprietate asupra terenurilor nu poate fi dobândit pe calea uzucapiunii, întrucât cursul prescripţiei a fost întrerupt prin scoaterea terenurilor din circuitul civil.**ccclxix** Problema a fost ridicată în faţa instanţelor pentru că şi în situaţia că erau în vigoare aceste legi, posesia, ca stare de fapt, a continuat în tot sau în parte din acest răstimp, precum şi ulterior anului 1989. Atunci s-a pus problema invocării posesiei exercitată în intervalul de timp cuprins între anii 1974 – 1989, la care să se adauge timpul cât posesia a durat după abrogarea Legilor nr. 58 şi 59/1974. În favoarea acestei teze s-a mai adus şi argumentul că existenţa în vigoare a legilor

respective a exclus existenţa unei posesii utile, aşa încât ea nu a mai fost continuă şi netulburată, cum cere art.1847 C.civil, iar faptul că au fost abrogate prin Decr.

— Lege nr. 1/1989 nu prezintă nicio relevanţă pentru că nu are caracter retroactiv. El nu poate repune posesia pe făgaşul avut, făcând abstracţie de existenţa în vigoare la timpul lor a Legilor nr. 58 şi 59/1974.

Împărtăşind această opinie, într-o soluţie s-a conchis că nu se poate face abstracţie de existenţa şi de faptul că Legile nr. 58 şi 59/1974 au fost în vigoare. Acest lucru nu poate rămâne fără consecinţe juridice, cea mai importantă dintre consecinţe este aceea a suspendării cursului prescripţiei, unica modalitate a dobândirii proprietăţii prin moştenire legală era expresă şi imperativă, chiar dacă din perspectiva sistemului juridic actual apar ca fiind legi excesive şi aparţinând unui regim social constrângător. În practică, la fel, s-a statuat că dacă a intervenit Legea nr. 58/1974, după ce începuse exercitarea posesiei, ea este întreruptă şi împiedică dobândirea proprietăţii prin uzucapiune. Termenul de prescripţie a fost întrerupt de la această dată întrucât terenurile au fost scoase din circuitul civil. S-a considerat că pentru ca un teren să fie dobândit pe această cale, după abrogarea menţionatei legi, este necesar să înceapă o nouă posesie. Prescripţia care s-a întrerupt are drept urmare consecinţa că nu poate fi invocată nici după abrogarea intervenită prin Decr.

— Lege nr. 1/1989, pentru că ea nu a mai fost continuă şi netulburată aşa cum cere art.1847 C.civil.

În justificarea aceleiaşi teze s-a mai reţinut că Legile nr. 58 şi 59/1974 au exclus existenţa unei posesii utile, aşa încât aceasta nu a mai fost continuă şi netulburată, cum cere art.1847 C.civ., iar faptul că ulterior aceste legi au fost abrogate nu prezintă relevanţă pentru că Decr.

— Lege nr. 1/1989 nu are caracter retroactiv. Constatăm că această teză reiterează doctrina şi practica judiciară, anterioară anului 1990, existentă înainte de abrogarea Legilor nr. 58 şi 59/1974 şi deci termenele pentru prescripţia achizitivă nu puteau începe, nu puteau continua şi nu se puteau împlini în perioada 1 dec.1974 – 29 dec.1989. Controversa are la bază conţinutul şi redactarea diferită ale textelor legale incidente pentru acest interval de timp, respectiv art.1844 şi 1864 pet.2 C.civil, pe de o parte, şi art.30 alin.1 din Legea nr. 58/1974,

respectiv art.44 alin.1 din Legea nr. 59/1974, pe de altă parte. Astfel, art.1844 statuează că *„nu se poate prescrie domeniul lucrurilor care, prin natura lor proprie sau printr-o declaraţie a legii nu pot fi obiecte de proprietate privată, ci sunt scoase în fără din comerţ”*. În acord cu aceasta este şi art.1864 alin.2 C.civil, care dispune că întreruperea naturală a prescripţiei intervine şi când *„lucrul este declarat imprescriptibil în urma unei transformări legale a naturii sau destinaţiei sale”*.

La rândul lor, textele art.30 din Legea nr. 58/1974 şi art.44 din Legea nr. 59/1974 stabilesc că dobândirea terenurilor, de orice fel, se poate face numai prin moştenire legală. De menţionat faptul că prin Legea nr. 112/1984 s-a reglementat posibilitatea dobândirii prin convenţie de terenuri în anumite condiţii între părinţi şi copii. Dar şi în aceste situaţii în concepţia tezei nu se putea dobândi prin uzucapiune, în sensul că posesorul nu putea invoca beneficiul uzucapiunii, de către posesorul copil împotriva proprietarului părinte, sau să se unească prin joncţiune cele două posesii. Această teză asimilează inalienabilitatea terenurilor, care sunt scoase în cvasitotalitatea lor din circuitul civil general de către legile în discuţie, cu inalienabilitatea şi neprescriptibilitatea domeniului public consacrat în art.1844 din cod, trăgând concluzia că legile amintite au avut ca efect şi întreruperea naturală a cursului prescripţiilor precum şi împiedicarea, în perioada 1974 – 1989, a începerii unei noi prescripţii asupra terenurilor de orice fel, or, legat de aceasta este de observat că art.1844 şi 1864 vizează bunurile care prin natura lor proprie sau printr-o declaraţie a legii sunt afectate uzului sau interesului public şi nicidecum nu priveşte lucrurile proprietate privată, aparţinând persoanelor fizice sau ale statului supuse regimului juridic de drept comun. Prevederea art.1844 şi evident art.1846 pet.2 este o reglementare de excepţie care îngrădeşte circuitul civil al unor bunuri care nu poate fi extinsă prin analogie, fiind de strictă interpretare.

În sfârşit, într-o altă teză se susţine că termenul de prescripţie a curs şi în perioada cât au fost în vigoare Legile nr. 58 şi 59/1974, legi care nu au determinat o întrerupere legală a prescripţiei achizitive. Mai mult decât atât, s-a considerat că uzucapiunea a putut începe să curgă şi sub imperiul acelor reglementări. Argumentul principal care se aduce este faptul că aceste legi au interzis doar înstrăinarea terenurilor prin acte juridice şi nu au cuprins dispoziţii care să declare

expres ce anumite fapte producătoare în timp de consecinţe juridice, precum posesia utilă asupra terenurilor, nu poate să producă efectul constatării uzucapiunii.

Se consideră că art.1864 alin.2 C.civil nu poate fi invocat în sprijinul celor două legi, situaţia şi concepţia legiuitorului fiind în cele două momente total diferite. Bunurile la care se referă art.1864, adică scoase din circuitul civil („scoase în afară de comerţ") sunt acelea care prin natura lor sau ca urmare a unei dispoziţii legale nu pot constitui obiect al proprietăţii private. Înainte de anul 1948 erau bunurile aparţinând domeniului public, după reglementările de atunci, aceasta era interpretarea din jurisprudenţa antebelică dată sintagmei *„bun scos în afară de comerţ"*. Noţiunea de domeniu public nu mai era când s-a emis Legea nr. 58/1974 şi Legea nr. 59/1974, însă erau categorii de bunuri ale *„proprietăţii socialiste"*, conform art.7 şi 9 din Constituţia de la 1965, asimilate întrucâtva sub aspectul regimului juridic cu domeniul public.

Reglementând restrictiv dobândirea dreptului de proprietate, prin acte juridice, aceste legi nu au spus numit cu referire la dobândirea dreptului, prin fapte juridice. S-a considerat că anterior s-a făcut o interpretare extensivă cuprinzând şi uzucapiunea, alături de actele juridice, ca imposibilitate de dobândire a dreptului de proprietate, situaţie care apare ca nelegală în concepţia celei de a doua teze. Pentru aceasta ar fi absurd să se adopte şi în prezent punctul de vedere potrivit căruia prescripţia achizitivă a fost întreruptă în perioada cât au fost în vigoare Legile nr. 58 şi 59/1974, aplicându-se ceea ce a fost creat pe cale de interpretare extensivă, în timp ce înseşi legile interpretate au fost abrogate.

În consecinţă, dacă cele două legi au interzis doar înstrăinarea terenurilor prin act juridic, *per a contrario*, transmiterea terenurilor pe calea uzucapiunii care este un fapt juridic nu a fost prohibită. Teza prin care se consideră că nu a fost întrerupt şi nici suspendat cursul prescripţiei pentru epoca cât au fost în vigoare cele două legi tinde să-şi facă loc, fiind împărtăşite de majoritatea autorilor şi de jurisprudenţă. Nimeni nu a putut pune la îndoială că posesiunea a existat şi în acel răstimp, că întrunea cele două elemente *corpus* şi *animus*, care nu au dispărut, deci starea de fapt a existat în continuare. Intrarea în vigoare a celor două legi nu a însemnat că cei care aveau *corpus possessionis* au încetat de a mai deţine lucrul pentru sine şi că

au început să deţină pentru alţii. Rămânând posesiunea ca stare de fapt şi păstrând aceleaşi caracteristici nu poate rămâne într-o situaţie incertă. Această posesiune nu a fost recunoscută pentru altul şi nu a avut în continuare *animus domini* exercitat sub nume de proprietar. Posesorul trebuie apărat, chiar dacă nu este proprietar are prezumţia de neprecaritate; pe timpul Legilor nr. 58 şi 59/1974 şi-a conservat aceeaşi calitate, bucurându-se de art.1858 C.civ., în sensul că se prezumă că nu a apărut o intervertire de titlu pentru că nu a fost cazul şi nu s-a dovedit situaţia doar a unui simplu detentor. Pe întreaga perioadă de aplicare a celor două legi, posesorii s-au bucurat de protecţia drepturilor lor prin acţiunea posesorie, aceasta fiind o dovadă a caracterului real şi util al posesiunii exercitate. Având caracter durabil în timp şi continuând ulterior abrogării celor două legi, până la zi, ducând la consecinţa la care poate duce posesia îndelungată. **ccclxx** Aceeaşi practică a mai statuat că dispoziţiile art.1844 C.civ. nu sunt aplicabile în cauză, deoarece la data începerii prescripţiei achizitive, în speţă în anul 1957, terenul nu putea face obiectul proprietăţii private, iar prin adoptarea Legilor nr. 58 şi 59/1974 nu a intervenit vreunul din cazurile de întrerupere prevăzute de art.1865 – 1873 C.civ. sau vreo cauză de suspendare prevăzută de art.1874 – 1885 C.civ. a cursului prescripţiei.

Pentru o clarificare a situaţiei se impune examinarea comparativă a cazurilor de întrerupere naturală şi cea de întrerupere civilă a prescripţiei achizitive, la baza deosebirii dintre ele stând ideea de deposedare. În caz de întrerupere naturală posesiunea nu se mai poate manifesta prin acte concrete de folosinţă, fiindcă elementul material, vizibil obiectiv, dispare. Toate ipotezele prevăzute de art.1864 se deosebesc de întreruperea civilă (art.1865 C.civ.), unde posesorul continuă să aibă elementul material (*corpus*) dar pierde elementul intenţional (*animus domini*).

Toate ipotezele de întrerupere naturală a prescripţiei achizitive au la bază ideea de deposedare, adică pierderea folosinţei, se interpretează aici potrivit deducţiei logice că efectele întreruperii sunt absolute în toate situaţiile reglementate de art.1864 C.civ. Legiuitorul a prevăzut, cu titlu de excepţie, că ipoteza reglementată de art.1864 alin.2 C.civ. duce la întreruperea naturală şi fără deposedare, de unde concluzia că Legile nr. 58 şi 59/1974 nu au dus la pierderea vreunuia din cele două elemente ale posesiunii, fiindcă în marea majoritate a

cazurilor posesorii sub nume de proprietari nu au pierdut folosinţa şi detenţia imobilelor respective. Ele au rămas în posesia aceloraşi persoane sau urmaşilor lor, care au exercitat stăpânirea pentru sine. În afară de promulgarea celor două legi cu condiţii restrictive pentru transmiterea terenurilor, statul nu a mai luat alte măsuri pentru a împiedica pe posesori să exercite acte de stăpânire în nume propriu. Stările de fapt existente au continuat să dăinuie, ele nu puteau fi transformate în stări de drept, pentru că numai moştenirea legală putea duce la dobândirea dreptului de proprietate.

Am văzut la analiza posesiunii precum şi la ideea care prevalează în teoria posesiei, că ea apare ca raportul de fapt dintre o persoană şi un lucru, care se exteriorizează, *animus possidendi* ce concretizează voinţa de a poseda pentru sine şi este un element decisiv în această privinţă. Ea, ca stare de fapt, are o existenţă de sine-stătătoare, deplin independentă de eventualul drept asupra aceluiaşi lucru şi se poate vorbi de posesiune şi atunci când stăpânirea faptică este contrară dreptului.

În condiţiile aplicării legilor menţionate posesiunea detentorului care este publică, continuă, neîntreruptă şi sub nume de proprietar apare ca o *posesiune utilă*, *adică atipică* (subl. ns.) pentru care titularul beneficiază de protecţie juridică concretizată în admisibilitatea acţiunii posesorii potrivit art.674 C.pr. civ. Dar este de precizat că el nu beneficia şi de posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate prin prescripţie achizitivă fiind interzisă de dreptul obiectiv până la finele anului 1989, pentru că ea a rămas iremediabil o stare de fapt, tocmai pentru că transferul dreptului de proprietate asupra terenurilor nu putea avea loc. Dar nu pentru că posesia a fost întreruptă, ci pentru că atunci acţiunea a fost inadmisibilă, totul fiind restrâns la moştenirea legală.

Având în vedere că textul art.645 nu a suferit nicio abrogare parţială, că toate celelalte texte pe care le-am analizat aici şi-au păstrat caracterul şi valabilitatea, este clar că după abrogarea Legilor nr. 58 şi 59/1974, odată cu dispariţia interdicţiilor impuse de ele, nimic nu mai împiedică pe posesori, dacă se află în continuare în stăpânirea bunurilor în baza unei posesii utile, să poată cere recunoaşterea dreptului lor de proprietate. Este de remarcat aici că cele de mai sus nu îşi găsesc aplicare în cazul uzucapiunii scurte de 10 până la 20 de ani, pentru că justul titlu este lovit de nulitate absolută şi nu poate

duce la prescripţia achizitivă. Actul de înstrăinare invocat just titlu încheiat sub imperiul legilor respective sau când a fost încheiat anterior, iar durata legală a expirat înaintea abrogării acestor legi. Nimic nu împiedică însă ca acest timp să fie folosit pentru calcul la uzucapiunea de 30 de ani, care suntem de părere că poate fi acceptată. În privinţa uzucapiunii reglementată de art.28 din Decr.

— Lege nr. 115/1938 relativ la situaţia pe care o analizăm, regimul juridic aplicabil este ca şi în cazul uzucapiunii de 30 de ani, însă este esenţial ca termenul să se împlinească după abrogarea Legilor nr. 58 şi 59/1974.

În concluziile ce se trag de aici este că la uzucapiunea derivând dintr-un fapt juridic, nu a fost afectat cursul prescripţiei de existenţa Legilor nr. 58 şi 59/1974. Este adevărat însă că problema curgerii termenului pe timpul acestor legi, chiar acceptată, este rezolvată din unghiuri diferite. Nu se prevedea nimic la prohibirea dobândirii proprietăţii prin fapte juridice şi ar fi fost necesar ca aceasta să fie prevăzută expres, pentru că excepţiile sunt de strictă interpretare.

Într-o altă interpretare se consideră că aceste prevederi exprese nici nu erau necesare din moment ce s-a reglementat că dobândirea dreptului de proprietate nici nu se poate face decât prin moştenire legală. Cu neajunsul care a constat în redactarea şi corelarea cu alte dispoziţii legale asupra cărora nu s-au făcut referiri, în sensul abrogării lor, s-a ajuns la singura soluţie corectă din punct de vedere logic, că terenurile nu se puteau dobândi prin niciuna din celelalte modalităţi legale exercitate în dreptul comun, fără a distinge între fapte şi acte juridice ca izvoare ale raportului juridic concret. Menţiunea expresă a fost că nu pot opera transmiteri prin acte juridice şi în acel context dobândirea prin uzucapiune nu mai trebuie menţionată, pentru că s-ar fi instituit o excepţie la excepţie. Afară de moştenirea legală totul era exclus. Aceasta împiedică, ca după abrogare, posesia din acel timp să fie utilă pentru a dobândi prin uzucapiune.

În favoarea celei de-a doua teze, cu referire la art.28 din Legea nr. 115/1938, este că uzucapiunea este un fapt juridic, izvor de structură complexă, în alcătuirea lui reunindu-se o pluralitate de elemente producătoare de efecte juridice. Aceste elemente s-au constituit din succesiunea intervalelor de timp în care au acţionat în caracteristica fiecărei faze de succesiune după prevederile tuturor dispoziţiilor legale. Faptele juridice concomitente sau succesive sunt:

începerea stăpânirii terenului de către uzucapant, punând în valoare bunul lăsat de proprietarul nepăsător, care lăsat aşa s-ar fi degradat; s-au exercitat acte de folosinţă materială, culegerea fructelor şi ameliorarea bunului pe întreaga durată a uzucapiunii, în final constatarea prin hotărâre a dobândirii dreptului real. Faptul juridic s-a păstrat în continuarea posesiunii, ducând în prezent la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului de către uzucapant, pe lângă argumentele prezentate şi în virtutea aplicării imediate a legii noi la situaţiile juridice în curs de formare, constituire, chiar de finalizare. La termenele prescripţiei împlinite după abrogarea intervenită prin Decr.

— Lege nr. 1/1989, nu se poate vorbi de o situaţie juridică consumată în trecut (*facta praeterita*), ci de una în curs de constituire de o lege nouă şi dreptul rămâne câştigat.

Soluţia ce se dă în materie de uzucapiune privind terenurile proprietate privată, în ipoteza când prescripţia s-a împlinit după abrogarea legilor sus-amintite, apreciem că impune la fel, o apreciere ţinând seama de legislaţia apărută după anul 1990, anume: Legea nr. 9/1990, Legea nr. 15/1990, Legea nr. 18/1991, cu modificările ulterioare, Legea nr. 7/1996, reactualizarea legislaţiei civile rămase neabrogate dar şi neaplicată în regimul trecut, având ca izvor principal de interpretare principiile constituţionale şi regimul juridic ai dreptului de proprietate, care să-şi găsească adevăratele valenţe. Practica instanţelor a împărtăşit punctul de vedere care a admis cuprinderea pentru constatarea uzucapiunii şi a posesiei exercitate anterior anului 1989. Desigur nu trebuie înţeles prin aceasta că era imposibilă întreruperea şi suspendarea cursului prescripţiei pentru situaţiile legal reglementate de Decr.nr. 167/1958, privind prescripţia extinctivă şi art.1864 C.civil. Instanţa este datoare să stabilească dacă titularul dreptului de proprietate a fost sau nu în imposibilitate să facă acte de întrerupere în perioada regimului comunist, să constate dacă este cazul de suspendare a prescripţiei extinctive pentru forţă majoră, conform art.13 lit. a din Decr.167/1958. Dacă intervine întreruperea sau suspendarea prescripţiei se aplică regulile dreptului comun în materie.

8.2. Uzucapiunea în interferenţă cu Legea nr. 18/1991. Soluţia uzucapiunii terenurilor proprietate privată, pentru ipoteza când termenele de uzucapiune s-au împlinit după abrogarea Legilor nr. 58 şi 59/1974, trebuie analizată şi în raport de legislaţia apărută între timp

cu privire la terenuri, importantă fiind Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar. Dacă terenul în litigiu cade sub incidenţa Legii fondului funciar se pune problema sorţii uzucapiunii în două ipoteze: *când* termenul s-a împlinit anterior intrării în vigoare a acestei legi; *când*, dimpotrivă, s-a împlinit ulterior, se mai poate constata uzucapiunea? Sunt şi situaţiile terenurilor reglementate de art.22 şi 35 din Legea nr. 18/1991, **ccclxxi** care se cuvin deţinătorilor actuali, respectiv proprietarului construcţiei în temeiul acestei legi. Aici aspectul uzucapiunii devine superfluu.

În doctrină s-a arătat că dacă simplilor detentori precari, potrivit art.35 din Legea nr. 18/1991, li s-a recunoscut un adevărat drept de proprietate asupra terenurilor pe care se aflau construcţiile pe care le-au dobândit sub imperiul Legii nr. 18/1991, cu atât mai mult trebuie să li se recunoască calitatea de posesori acelora care au stăpânit şi folosit terenurile persoanelor fizice o perioadă îndelungată, sancţionând astfel pasivitatea şi neglijenţa proprietarului imobilului respectiv. Ni se pare făcută cu prea multă uşurinţă asemănarea dintre cele două situaţii. Uzucapiunea este total diferită de situaţiile de dobândire a proprietăţii potrivit Legii nr. 18/1991, care este o lege specială şi conţine reglementări aparte. Ea nu stabileşte alte condiţii posesiei decât aceea prevăzută în cele două texte, respectiv art.22 şi 35 ale legii, cu trimitere la Decr.

— Lege nr. 42/1990. Uzucapiunea nu are nicio legătură cu aceasta şi nu i se pot aduce în sprijin atari argumente, pentru că altele şi diferite sunt regulile după care se cârmuiesc posesiile cerute pentru fiecare situaţie în parte.

În al doilea rând, problema dacă poate să se constate dobândirea dreptului de proprietate pe cale de uzucapiune pentru acele terenuri care ar fi făcut obiectul reconstituirii sau constituţii dreptului de proprietate, prin invocarea posesiei anterioare, răspunsul nu poate fi decât negativ. Dacă asupra terenului s-a procedat la reconstituirea dreptului de proprietate în favoarea fostului proprietar sau a unui terţ, posesia este întreruptă prin faptul reconstituirii şi redobândirii dreptului. Este o cauză de întrerupere declarată de lege. Acolo unde se impune aplicarea Legii nr. 18/1991, nu poate fi invocată nici uzucapiunea, fie pe cale principală fie pe cale de excepţie şi nici revendicarea. În cazul constituirii dreptului potrivit legii fondului funciar raţionamentul este discutabil pentru că efectul declarativ al

uzucapiunii, lasă ineficientă constituirea care este un act juridic ulterior şi nu se pot face constituiri ale dreptului de proprietate asupra terenurilor aparţinând particularilor.

S-a considerat în jurisprudenţă că şi posesorul, dacă este el însuşi îndreptăţit la atribuirea terenului pe care l-a posedat, după procedura Legii fondului funciar, nu poate recurge la constatarea uzucapiunii. Legea fondului funciar este un mod nou şi specific care duce la dobândirea dreptului de proprietate, iar cel îndreptăţit este obligat să-şi valorifice dreptul apelând la prevederile acesteia. Dacă a omis acest lucru nu poate invoca uzucapiunea peste Legea fondului funciar. Posesorul, pierzând posibilitatea de a mai dobândi proprietatea terenului, comisia anume înfiinţată va putea să atribuie acel teren unei alte persoane îndreptăţite şi împotriva titlului acesteia nu se poate opune prescripţia achizitivă rezultată din calitatea sa de moştenitor, unind posesia cu aceea a autorului său. Atâta timp cât terenul din litigiu face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate potrivit Legii nr. 18/1991, nu i se poate substitui uzucapiunea ca mod de dobândire a dreptului de proprietate în regimul de carte funciară, după situaţiile reglementate de Legea nr. 115/1938.**ccclxxii**

În ipoteza în care posesiunea îşi urmează cursul şi proprietarul căruia i s-a reconstituit nu-şi revendică dreptul sau nu a fost pus în posesie, curge un nou termen de prescripţie achizitivă. Se mai poate ivi şi situaţia ca asupra terenului să nu se fi constituit sau reconstituit în favoarea altei persoane dreptul proprietate şi practic stăpânirea faptică a posesorului nu a fost deranjată în niciun fel. Asemenea situaţii încă nu cunoaştem din practică. Credem că după încheierea procedurii de validare a lucrărilor comisiilor şi punerea în posesie a tuturor titularilor din localităţile ţării, posesorul care a exercitat o posesie utilă poate cere constatarea uzucapiunii. Aici trebuie avute în vedere şi prevederile Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996 şi ale Regulamentului de carte funciară.

În practică s-a statuat că detentorul precar nu este îndreptăţit la reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii fondului funciar, invocând posesia anterioară asupra terenului pe care a avut-o la data înscrierii în fostul C.A.P., prin faptul că era un simplu deţinător, neavând clarificat dreptul prin uzucapiune. Proprietarul anterior este cel îndreptăţit la reconstituire. Acţiunea posesorie şi, de altfel, orice fel de posesiune nu poate fi opusă titularului al cărui drept a fost

reconstituit prin titlu prin Legea fondului funciar. Reclamanţii posesori nu pot intra în stăpânirea terenului care a fost atribuit ulterior pârâţilor de către comisie. Chiar dacă aceştia nu au fost puşi ulterior în posesie, posesia reclamantului a devenit precară pentru că a intervenit reconstituirea după Legea nr. 18/1991.**ccclxxiii**

După opinia noastră este discutabilă soluţia pentru că titularul dreptului nefiind pus în posesie, dacă posesia continuă ea poate duce la dobândirea proprietăţii prin uzucapiune, pentru că proprietarul a stat în expectativă şi şi-a neglijat dreptul său. Dimpotrivă, posesiunea anterioară de durată şi utilă figurând şi în registrul agricol din anul 1956, posesiune exercitată de părinţii care l-au înscris în C.A.P., duce la dobândirea dreptului, dar prin reconstituirea potrivit aceleiaşi Legi nr. 18/1991. Nu are nicio relevanţă înscrierea de carte funciară care a existat anterior, în anul 1929, rezultând deci că nu operează nici uzucapiunea după legile locale şi nici cea reglementată de Legea nr. 115/1938.

Au fost cazuri când s-a invocat existenţa unui titlu dobândit anterior colectivizării. În acest sens a fost criticată o soluţie din practica judiciară, care, raportată la prevederile Legii nr. 18/1991, a considerat lipsită de relevanţă apărarea pârâtului ridicată pe cale de excepţie pe temeiul că a uzucapat terenul înainte de cooperativizare. Autorul dă prioritate uzucapiunii, susţinând că dacă ea se confirmă, titlul obţinut de partea adversă în baza Legii nr. 18/1991 este lipsit de eficienţă juridică. Considerăm discutabil acest punct de vedere pentru că dacă terenul din litigiu a fost cooperativizat, uzucapiunea anterioară a fost anihilată. Ea poate fi invocată cu ocazia reconstituirii pentru a i se atribui terenul pe această cale, nicidecum nu poate fi opusă pe cale de excepţie şi să lipsească de eficienţă titlul de proprietate. Acest titlu însă nu este opozabil celui care revendică dreptul de proprietate, pentru că nu au participat la procedura de obţinere a lui. Instanţele judecătoreşti sunt îndreptăţite să hotărască asupra acţiunii în revendicare, fie şi ca urmare a invocării uzucapiunii. Problema care se ridică este ca reclamantul care revendică să se fi adresat la rândul lui comisiei pentru aplicarea Legii fondului funciar pentru a i se reconstitui dreptul, altminteri este decăzut din posibilitatea de a-l pretinde în contradictoriu cu pârâtul.

O problemă de interes practic pe viitor este dacă dreptul s-a reconstituit potrivit legii fondului funciar, dar proprietarul nu a fost

pus în posesie, iar această posesie este exercitată de un terţ, care va opune proprietarului uzucapiunea. Punerea în posesie nu trebuie confundată cu stăpânirea efectivă şi materială a terenului. Lipsa actului de punere în posesie nu justifică expectativa proprietarului.

Dobândirea proprietăţii are loc în baza titlului de proprietate, împrejurare ce-l îndreptăţeşte pe proprietar să-şi exercite prerogativele acestei calităţi, inclusiv punerea în posesie. Aceasta neexercitată creează în timp incertitudinea dreptului care stă la temelia raţiunii de a fi a uzucapiunii.

Secţiunea VII.

Dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credinţă a unui bun frugifer

Este considerat de o parte importantă a literaturii juridice ca fiind un mod de dobândire a dreptului de proprietate. Sunt şi autori care nici măcar nu-l amintesc sau îl includ în alt mod de dobândire, cum ar fi legea, sau cuprins în mod generic la modul de dobândire al mobilelor, sau privit ca un efect al posesiei.

Acest mod de dobândire nu este enumerat în art.644 şi 645 din C.civ., fiind însă arătat în redactarea negativă şi defectuoasă a art.485 C.civ., condiţionând că posesorul să fie de bună-credinţă, iar art.486 din cod stabileşte când posesorul este de bună-credinţă, anume atunci când posedă fructele ca proprietar în puterea unui titlu translativ de proprietate, ale cărei vicii nu-i sunt cunoscute. El trebuie să aibă credinţa că lucrul îi aparţine în mod legitim. Credinţa este plauzibilă atunci când rezultă dintr-un titlu translativ de proprietate. În schimb şi în realitate acest titlu este viciat, dar viciile nu-i sunt cunoscute. Posesorul de bună-credinţă câştigă proprietatea tuturor fructelor şi este, în principiu, valabil atât pentru posesorul cu titlu particular, cât şi pentru acela al unei universalităţi, adică al unei moşteniri.

Textele art.485 şi 486 C.civ. au corespondent în art.549 şi 560 în C.civ.fr., unde problema se pune în cadrul aceloraşi termeni, fără ca în evoluţia sa dreptul francez să aducă schimbări esenţiale cu toate că aceste texte de lege au fost prin Legea din 17 mai 1960 reactualizate. **ccclxxiv** Posesorul de bună-credinţă dobândeşte fructele lucrului pe măsura perceperii lor.**ccclxxv** Când proprietarul va revendica lucrul său posesorul nu va fi obligat să restituie nici fructele care deja erau percepute şi nici valoarea lor.

În principiu, dreptul de a culege fructele aparţine proprietarului

în temeiul art.493 C.civ. Acestea s-ar cuveni proprietarului în virtutea dreptului de accesiune considerată inexactă în literatura de specialitate, deoarece culegerea fructelor trebuie privită ca un efect al însuşi dreptului de proprietate, fiind unul din atributele acestui drept. Aceasta este regula generală. Revenind la posesorul de bună-credinţă, care este excepţia, nu se cere ca titlul invocat să formeze un element distinct de buna credinţă, ci reprezintă doar un aspect al acesteia, un element intrinsec sau justificare a ei.

Ideea este preluată din practica judiciară care a statuat că pentru dobândirea fructelor este suficient ca posesorul să fi avut numai credinţa în existenţa titlului de proprietate, chiar dacă acest titlu nu a existat în realitate, nefiind nicio asemănare cu uzucapiunea de la 10 la 20 de ani. Nu are importanţă că a fost luat drept valabil titlul viciat dintr-o eroare de fapt sau o eroare de drept.

Raţionamentul care stă la temelia art.485 şi 486 C.civ. este distinct de cel al art.1909 C.civ., fiind fundamentat pe echitate. Posesorul de bună-credinţă, crezându-se proprietar sau titular ai dreptului real, care justifică dobândirea fructelor, a depus o activitate şi cheltuială de timp şi energie până ce le-a perceput şi a dispus de bun, tot astfel cum ar fi făcut şi adevăratul proprietar. În programul său social şi economic, fondul de timp afectat este în strânsă legătură cu intenţia manifestă şi de buna credinţă că acţionează în condiţii normale.

Supunerea lui la obligarea ulterioară de a le restitui ar însemna o constrângere şi privaţiune materială. Este normal ca în sensul pe care l-am analizat pierderea să fie suportată de proprietar, care este de cele mai multe ori în culpă. Principiul echităţii este înţeles într-o relaţie directă şi ca o consecinţă a bunei-credinţe. El devine funcţional şi impus din considerente de activitate socială la care se supun indivizii când acţionează asupra mediului lor de viaţă.

Dobândirea fructelor – indiferent dacă sunt naturale, industriale sau civile**ccclxxvi** – se face pe măsura perceperii lor. De aici se desprinde consecinţa că el nu dobândeşte fructele civile ajunse la scadenţă dar pe care nu le-a cules sau încasat. Momentul dobândirii este cel al culegerii, neavând nicio importanţă dacă le-a consumat sau nu. Important este să fie separate de imobil şi apropiate.

Posesorul de bună-credinţă nu poate fi obligat la restituirea fructelor decât la data punerii în întârziere.**ccclxxvii** Din acest

moment apreciem că el devine de rea-credinţă, ştiind că titlul translativ nu este valabil şi nu se mai poate considera în eroare. Din acest moment poate să-şi reformuleze preocupările.

În practica judiciară s-a considerat că sunt îndeplinite cerinţele art.486 C.civ., atunci când posesorul unui imobil a avut şi a rămas cu convingerea că titlul pe baza căruia exercită posesia, care în speţă este un înscris sub semnătură privată încheiat în anul 1971, este perfect valabil pentru dobândirea fructelor civile, fiind lipsit de orice viciu.

Sunt considerate percepute la timpul potrivit fructele culese în condiţii normale, adică cele naturale la coacere, la maturizarea lor, iar cele civile la împlinirea scadenţelor, altminteri nu poate dobândi dreptul de proprietate. Dacă înainte de 1990 nu puteau fi dobândite fructele de către posesorul de bună-credinţă, atunci când bunul era proprietate socialistă de stat, după cum s-a apreciat în doctrină, se pune problema care este situaţia în prezent. Considerăm că pot fi dobândite fructele produse de bunul din domeniul privat al statului dacă sunt întrunite cerinţele art.485 şi 486 C.civil.

Dacă bunul face parte din domeniul public al statului sau al administraţiei publice locale credem că posesorul poate fi tratat în acelaşi mod. El percepe fructele dacă o face în dauna concesionarului, a chiriaşului şi aparenţa dreptului îi este favorabilă. Posesorul nu trebuie tratat atât de riguros ca în cazul uzucapiunii. Însă, dacă fructele nu pot face obiectul dreptului de proprietate privată posesorul nu mai are nicio protecţie, cel mult să i se plătească cheltuiala avută cu culegerea lor. Asemenea situaţii discutate aici ipotetic ar putea fi, dar extrem de rar.

În momentul când posesorul cunoaşte viciul încetează şi buna-credinţă şi are pentru părţi consecinţa că posesorul va restitui fructele. S-a considerat în practica judiciară că buna-credinţă încetează când s-a introdus împotriva posesorului acţiune în revendicare.**ccclxxviii** Este indiferent în care grad de jurisdicţie s-a dat câştig de cauză proprietarului, fiind hotărâre declarativă îşi produce efecte pe data intentării cererii în instanţă.

Considerăm că buna credinţă încetează şi atunci când se formulează împotriva lui o acţiune posesorie, când este notificat s-au somat oficial pentru restituirea bunului, când proprietarul face acte exterioare evidente ce sunt de natură a-i curma credinţa greşită în titlul său. De exemplu, proprietarul anunţă în presă vânzarea sau

închirierea la licitaţie publică a bunului posedat. Posesorul la rândul său nu poate sta pasiv sub adăpostul aprecierii că are titlu, dimpotrivă, este obligat să verifice negările ce se aduc posesiei sale. Este de actualitate părerea din doctrină că posesorul de bună credinţă este asimilat uzufructuarului, câştigând toate fructele, de orice natură ar fi. El nu are însă niciun drept la producte sau la produse, acestea neavând caracter periodic şi potrivit naturii lor reduc, diminuează însăşi subsubstanţa lucrului. Prin fructe de orice fel înţelegem pe cele naturale şi industriale. Aşa, el nu are niciun drept la comoara sau tezaurul, vânatul, precum şi mineralele ce se găsesc în pământ, nici la plantaţiile existente (art.530, 538 şi 649, fiind şi alte motive care deja le-am analizat la accesiune).

Printre fructe se mai poate enumera beneficiile aduse de uzufruct sau rentă viageră, dividendele care sunt părţi ale capitalului social, precum şi dobânzile unor obligaţiuni sau C.E.C.-urile la purtător. Acţiunile nominale şi carnetele C.E.C. care au titularul menţionat, după părerea noastră, nu pot să fie deţinute din eroare de către un netitular, care să culeagă fructele civile care le produc.

Dispoziţiile art.485 C.civ. Îşi găsesc aplicaţiei atât asupra posesorului unei universalităţi juridice, cât şi unui bun singular. Aşadar, posesorul unei moşteniri de la care adevăratul moştenitor a câştigat moştenirea, are dreptul să păstreze fructele ce decurg din acea moştenire, pe care le-a cules cu bună credinţă.

În cazul unei succesiuni, acceptarea are efect retroactiv de la data deschiderii succesiunii, cel ce a acceptat cu bună-credinţă are dreptul la toate fructele de la data deschiderii succesiunii, chiar dacă nu a fost el cel care le-a cules dar i-au fost predate.

În doctrină a fost criticată cerinţa art.486 C.civ., că posesorul să posede ca proprietar *„în puterea unui titlu translativ de proprietate”*, deoarece justul titlu nu constituie o condiţie a bunei-credinţe, ci numai un mijloc de dovadă a acesteia, ceea ce înseamnă că posesorul este îndreptăţit să devină proprietarul fructelor chiar în ipoteza unui titlu nul sau a unui titlu putativ, adică în situaţia când posesorul este convins că are un titlu valabil, deşi este vorba de un titlu viciat. Importantă este convingerea posesorului ca titlul său este valabil, indiferent de caracterul şi trăsăturile sale şi de la cine provine. Poate fi vorba de un testament fals, la fel moştenitorul poate fi aparent. Posesorul se află într-o eroare scuzabilă provenind din faptele altuia, a

unui eveniment sau chiar o stare de drept, cum ar fi fructele după un bun indiviz care a revenit în lotul altui copărtaş.

1. Cazurile în care posesorul de bună credinţă poate păstra fructele.

În general, ipoteza vizată de art.485 şi 486 din C.civ. priveşte pe terţul de bună-credinţă, care este posesor al bunului prin deţinerea titlului de la o altă persoană decât proprietarul revendicant. Regula are totuşi un domeniu mai larg. Posesorul de bună-credinţă poate să păstreze fructele şi atunci când el deţine titlul său de la adevăratul proprietar, dar el este în situaţia de a pierde bunul producător de fructe, ca urmare a unei acţiuni personale sau reale. Poate fi, de exemplu, cazul unei acţiuni în nulitate când, în temeiul actului anulat, posesorul îşi schimbă calitatea sa în cea de posesor al bunului altuia.

Sunt două excepţii de la regula privind dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credinţă.

Prima excepţie priveşte situaţia în care titlul dobânditorului este desfiinţat retroactiv ca efect al unei condiţii rezolutorii, conform art.1909 din C.civ. Tot aici se încadrează şi neîndeplinirea obligaţiei asumate în contract sinalagmatic, aplicându-se art.1020 C.civ; sau neplata preţului, arătată expres de art.1365 C.civ. Rezoluţiunea funcţionând retroactiv redă dobânditorului şi ceea ce a produs bunul pe tot timpul cât nu i-a aparţinut posesia. Posesorul temporar, chiar de bună-credinţă, nu poate păstra fructele pentru această perioadă. Aplicarea art.485 C.civil ar fi contrarie caracterului retroactiv al rezoluţiunii.

A doua excepţie se referă la situaţiile în care texte exprese ale legii civile reglementează în mod deosebit restituirea fructelor. Texte exprese sunt de pildă art.756 al.2 C.civil, care precizează ca fructele lucrurilor supuse raportului se datorează din ziua deschiderii succesiunii; art.854 C.civil prevede că donatarul va restitui fructele porţiunii ce trece peste partea disponibilă, din momentul morţii donatorului.

2. Condiţiile dobândirii fructelor de către posesorul de bună credinţă.

În analiza făcută până aici am anticipat care sunt aceste condiţii: *bună-credinţă* şi *perceperea fructelor*.

În legătură cu prima dintre ele este că buna-credinţă trebuie să existe la dobândirea fructelor, aşa cum defineşte art.486 C.civil.

Componentele bunei credinţe sunt existenţa titlului şi ignorarea viciilor acestuia. Spre deosebire de imobile, justul titlu este un element intrinsec al bunei-credinţe. Iar dacă nu este o condiţie distinctă ci doar un element sau mijloc de probă al acesteia, rezultă că un titlu nul sau un titlu putativ pot îndeplini funcţia de just titlu şi dau dreptul posesorului de a-şi însuşi fructele. Titlul putativ existent doar în imaginaţia posesorului este echivalent cu un titlu real.

Ignorarea viciilor titlului constă în neştiinţa că nu a dobândit de la adevăratul proprietar sau titlul are carenţe pe care nu le ştia şi nici nu avea în mod obişnuit cum să le ştie. Cazul frecvent întâlnit de viciere a titlului este dobândirea de la un *non dominus*, pe care posesorul l-a crezut că este adevăratul proprietar. Ignorarea viciilor titlului este în legătură numai cu persoana posesorului şi numai în momentul perceperii fructelor. Un succesor poate să dobândească fructele percepute după deschiderea succesiunii cu condiţia să fie de bună-credinţă, la rândul său, în momentul perceperii.

Aici există o deosebire faţă de uzucapiune, unde buna-credinţă trebuie să existe numai la începutul posesiei, în materie de dobândire a fructelor buna-credinţă trebuie să existe şi în momentul când sunt culese, adică la fiecare percepere. Ca şi la uzucapiune, buna-credinţă se prezumă, sarcina probei revine părţii adverse, care va trebui să dovedească că posesorul este de rea credinţă, fiindcă a cunoscut viciile titlului său. Instanţa supremă a reţinut că pentru dobândirea fructelor este suficient ca posesorul să fi avut numai credinţa în existenţa titlului, chiar dacă acest titlu nu a existat în realitate, deoarece justul titlu este numai un element al bunei-credinţe.

În legătură cu perceperea fructelor, care este a doua condiţie, în primul rând dreptul posesorului se referă numai la fructele civile şi naturale ale bunului. În al doilea rând, fructele se dobândesc prin culegere, prin percepere, modalitate care este o moştenire din dreptul roman. Perceperea trebuie să aibă loc efectiv pe durata posesiei şi nu se pot reţine fructele ajunse la scadenţă înainte de intrarea în posesie.

3. *Efectele pluralităţii simultane a posesiei*.

Posesia plurală sau coposesia nu este definită în legislaţia civilă, dar se deduce din noţiunea proprietăţii indivize, definită la art.728 C.civ. Coposesia trebuie deci analizată în strânsă legătură cu coproprietatea, care este de două feluri; proprietate comună pe cote-părţi şi proprietate comună în devălmăşie. Tot astfel, coposesia

este o stare de fapt constând din stăpânirea unui bun de către mai multe persoane, care în calitate de posesori exercită cu calităţi identice.**ccclxxix** Pentru ca fiecare dintre cei care exercită coposesia să dobândească fructele, trebuie să îndeplinească condiţiile cerute şi analizate la acest paragraf. Coposesia de acelaşi caracter poate să fie invocată în beneficiul coposesorilor şi pentru uzucapiune.

În materia dobândirii fructelor civile coposesorii de bună-credinţă dobândesc *pro parte* fructele lucrului comun. În cazul indiviziunii rezultate din succesiune efectul acesta nu se produce, pentru că fructele se adaugă la masa succesorală (*fructus augent hereditatem*). Fructele bunului indiviz sunt accesorii ale acestuia şi fac parte din masa partajabilă. Fructele naturale şi civile pe care bunul le-a produs după deschiderea succesiunii sunt aduse la masa succesorală.

În practica judiciară s-a reţinut că regimul juridic al fructelor unei succesiuni este că se cuvin tuturor copărtaşilor, după cota lor, dar nu pot fi revendicate decât în termen de 3 ani, ca orice drept de creanţă (art.3 din Decr.167/1958), ulterior posesorul putând invoca prescripţia extinctivă.**ccclxxx** Acest drept izvorăşte dintr-o acţiune personală de restituire, de predare, iar nu dintr-o acţiune reală care priveşte însuşi fondul şi realizarea dreptului.

Când unul dintre comoştenitori, cel care are fructele, refuză să le aducă la succesiune, ceilalţi comoştenitori posesori au dreptul la acţiune personală împotriva deţinătorului care poate fi obligat să le readucă la masa de împărţit, iar dacă nu mai există în natură, la contravaloarea lor actualizată.

Jurisprudenţa a fost generoasă cu dreptul posesorului de bună-credinţă de a dobândi fructele bunului ce-l posedă.**ccclxxxi** S-a apreciat că acest drept îl are cel ce a achiziţionat un bun imobil frugifer. Aceasta în baza unei convenţii ce nu a putut fi perfectată în formă legală, convenţiile care nu a putut fi perfectate fiind lovite de nulitate pentru că au fost încheiate cu nerespectarea formelor imperative ale legii. Nerespectarea unor norme imperative intră în conflict flagrant cu prezumţia bunei credinţe şi apreciem că nu se poate invoca cu succes de posesor. Nimeni nu poate invoca propria culpă în dispreţul legii. *Nemo turpitudem alegans*. Credem că fac excepţie impedimentele de natură obiectivă, cum ar fi cumpărarea unui extravilan fără să mai poată fi satisfăcută ulterior procedura exercitării preemţiunii.

Practica judecătorească şi apoi literatura de specialitate au

înclinat, în ultima perioadă a regimului politic trecut, în sensul de a nu trata atât de sever pe posesor şi de a-i da dreptul la păstrarea fructelor. Soluţia era impusă mai mult din considerente teoretice pentru că lipseau textele legale care să o fundamenteze în mod direct. Ea avea la bază echitatea care îl avantaja pe cel care desfăşura o activitate să se bucure de roadele muncii sale, chiar şi atunci când se referea la fructele unui bun indiviz. El a fost cel care a depus eforturi pentru întreţinerea şi valorificarea imobilului şi ar fi nedrept să le restituie proprietarului, care să profite de roadele muncii altuia. Nu putem respinge ideea de „*echitate*" care pledează în favoarea posesorului de bună-credinţă de a dobândi fructele. Explicaţia lui este găsită din realitatea pe care o justifică şi doctrina veche, fiind suficient să-l apreciem (dreptul) dintr-un „*simplu motiv de echitate*".

Considerăm că soluţia este de actualitate în viziunea ce se dă acum dreptului de proprietate, însă pot fi luate în considerare alte temeiuri. Cu toată rigoarea care dă garanţii titularului dreptului de proprietate de a se bucura de prerogativele lui, nu poate avea efect dezavantajos pentru posesorul de bună credinţă. Apoi, regimul sancţionator şi formalismul la înstrăinare nu mai acţionează atât de sever, fiind altfel înţeles dreptul de a dispune şi lărgirea sferei circuitului civil.

Spre exemplu, încheierea unui contract de vânzare, având ca obiect un teren extravilan (o suprafaţă viticolă), fără respectarea dreptului de preempţiune, nefiind înfiinţată A.D.A.R., deci indiscutabil, dreptul cumpărătorului ce nu-şi poate perfecta contractul să culeagă şi să păstreze pentru sine fructele.

Secţiunea VIII.

Succesiunea – ca mod de dobândire a dreptului de proprietate

1. Consideraţii generale

Succesiunea este enumerată în art.644 C.civ. printre modurile prin care se dobândeşte (transmite) proprietatea. Este modul cel mai frecvent prin care ia naştere dreptul de proprietate comună pe cote-părţi. De regulă, cu ocazia transmiterii unei succesiuni, către mai mulţi succesori, dreptul de proprietate exclusivă ce aparţinea defunctului, care era unic titular ai dreptului de proprietate, se înlocuieşte cu un drept de proprietate comună pe cote părţi, atunci când sunt mai mulţi moştenitori chemaţi să li se transmită patrimoniul defunctului. Indiviziunea succesorală este caracterizată ca o

universalitate de bunuri ce se transmit către mai mulţi moştenitori, dreptul fiecăruia fiind determinat printr-o cotă parte abstractă, neindividualizată în materialitatea ei, asupra bunurilor concrete care formează masa succesorală.

Noţiunea de „succesiune" se impune a fi precizată, ea primind în dreptul civil două accepţiuni. Într-un sens mai larg, desemnează orice transmisiune de drepturi (între vii sau pentru cauză de moarte); într-un sens restrâns desemnează, transmisiune pentru cauză de moarte care este echivalentul noţiunii de moştenire (moştenitor). În această din urmă accepţiune tratăm unele aspecte de actualitate privind succesiunea ca un mod de dobândire al proprietăţii. În acest sens, a moşteni sau a succede (*sub cedere*) înseamnă a lua locul altei persoane, adică transmiterea patrimoniului constând din drepturile şi obligaţiile unei persoane defuncte către una sau mai multe persoane în viaţă care se numesc moştenitori. Textul art. 651 C.civ. glăsuieşte că succesiunile se deschid prin moarte, acest fapt operând după sine transmiterea bunurilor.

Transmiterea dreptului de proprietate prin succesiune are loc în două moduri: *succesiunea legală*, când moştenirea se deferă prin lege, aceasta poartă denumirea de moştenire *ab intestat*; *succesiunea testamentară*, când moştenirea se transmite printr-un act de ultimă voinţă a defunctului; *succesiunea contractuală* (donaţii de bunuri viitoare), când determinarea persoanei dobânditoare este făcută prin contract.

Devoluţiunea succesorală contractuală, având la bază un act juridic (contractul), nu poate fi cuprinsă în cadrul succesiunii ca mod de transmitere a proprietăţii, ci într-un alt mod, anume: contractul. Ea se realizează în temeiul donaţiei de bunuri viitoare care pot avea ca obiect, întregul patrimoniu, o fracţiune a acestuia sau bunuri individual determinate.

Succesiunea este un mod derivat de a dobândi proprietatea. S-a subliniat că în realitate, succesiunea este mai mult decât un simplu mod de dobândire (transmitere) a proprietăţii. Este întru totul adevărat că, în esenţă, noţiunea de succesiune desemnează transmiterea unui patrimoniu sau a unei fracţiuni de patrimoniu sau a unor bunuri singulare de la o persoană fizică decedată la una sau mai multe persoane fizice sau juridice aflate în viaţă (în fiinţă). Aşadar, succesiunea este o cauză de transmitere *mortis causa*, având

particularităţile sale, printre care afară de cazul în care se referă la bunuri luate singular, se transmit nu numai drepturi, ci şi obligaţii, deci mai mult decât o proprietate. Sinonim cu termenul de succesiune, Codul civil mai foloseşte şi terminologiile de „*moştenire*" şi „*ereditate*", având acelaşi înţeles. Toate la un loc desemnează alături de transmisiunea *mortis causa* şi obiectul acelei transmisiuni, care este averea lăsată de „*de cuius*" (2).

Sediul materiei în legislaţia noastră este cuprinsă în C.civil român, unde este tratată ca un mod de dobândire al proprietăţii, în Titlul I, art.644, 650 – 799 şi în Titlul II, art.800 – 841, precum şi în alte texte, codul fiind în mod normal principalul izvor de drept. Desigur, Constituţia din 1991, garantează, în principiu, dreptul la moştenire în art.42 şi îl ocroteşte prin regimul general al proprietăţii enunţat în art.135.

Dispoziţii referitoare la succesiune găsim în Legea nr. 319/1944, pentru dreptul de moştenire al soţului supravieţuitor; Codul familiei; Legea nr. 603/1943, pentru simplificarea procedurii împărţelii judiciare; Decr.nr. 32/1954 pentru punerea în aplicare a decretului privind persoanele fizice şi juridice; Legea nr. 21/1924, pentru persoanele juridice; Decr.nr. 167/1958 privitor la prescripţia extinctivă; Legea nr. 31/1990 privind societăţile comerciale; Legea nr. 105/1992 pentru reglementarea raporturilor de drept internaţional privat; Legea nr. 36/1995 privind notarii publici; Legea fondului funciar nr. 18/1991; Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, precum şi alte acte normative, toate acestea întregind abordarea legală a materiei succesiunilor. Domeniul fiind vast, nu ne propunem a-l analiza în această lucrare, pentru că singură ar depăşi cadrul unui amplu tratat de specialitate. L-am evocat în principiu, fiindcă constituie un mod de dobândire al proprietaţii, făcând parte din Cartea a III-a a Codului civil intitulată „*Despre diferitele moduri prin care se dobândeşte proprietatea*".

În cele ce urmează vom analiza unele aspecte ale succesiunii în lumina contextului legislativ de după anul 1990.

a). În primul rând, *cazul de nedemnitate enumerat de art.655 pet.2* din C.civ., prin care se declară nedemn de a succeda acela care săvârşeşte acuzaţia capitală calomnioasă împotriva celui care lasă moştenirea. S-a subliniat constant în doctrină ca noţiunea de „*acuzaţie capitală*" la care se referă textul este acuzaţia care poate duce la

condamnarea la moarte a persoanei care lasă moştenirea. Dacă succesibilul face un denunţ, o plângere, o mărturie care ar duce la condamnarea capitală a antecesorului său, cu scopul şi intenţia ca să ajungă pe această cale în proprietatea lăsată cu titlu de moştenire, ar fi un act imoral şi apreciat în doctrină că nimeni nu poate să-şi deschidă singur calea spre o moştenire.

La data adoptării codului de la 1864, pedeapsa cu moartea era prevăzută pentru o arie mai largă de infracţiuni, prin Constituţia de la 1923, art.16, aria a fost restrânsă şi aplicată în principal ca agravantă pentru infracţiuni săvârşite în timp de război. Ea a fost reintrodusă în anul 1938. Menţinută prin Codul penal din 1968. Pedeapsa cu moartea a fost abolită prin Decr.

— Lege nr. 8/1989, apoi interzisă expres prin art.22 (3) al Constituţiei din 1991. Ca atare prevederile din legile penale privind pedeapsa cu moartea sunt abrogate în prezent.

În acest context se poate pune în discuţie actualitatea acestui caz de nedemnitate succesorală pentru că una din condiţiile art.655 al.2 C.civil, cere ca moştenitorul nevrednic să fi făcut o *„acuzaţie"* care să ducă la reprimarea cu pedeapsa capitală a defunctului, iar o altă condiţie ca moştenitorul să fie condamnat printr-o hotărâre definitivă pentru calomnie sau pentru denunţare calomnioasă. Constatăm că nu pentru orice fel de infracţiuni să fie făcută denunţarea calomnioasă, ci numai pentru una care ar fi dus la suprimarea vieţii celui ce lasă moştenirea cu scopul de a intra mai repede în posesia acesteia.

Ne alăturăm opiniei acelor autori care susţin că, deoarece, în prezent legislaţia penală nu mai prevede pedeapsa cu moartea, acest caz de nedemnitate nu mai este aparent, nu mai este de actualitate. El trebuie considerat ca inexistent, textul legal menţionat a devenit desuet.

2. Particularităţi ale stabilirii dreptului de proprietate în favoarea moştenitorilor potrivit art.8, 12 şi 13 din Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar.

Un alt aspect pe care-l considerăm de actualitate îl constituie prevederile Legii fondului funciar nr. 18/1991, anume privind stabilirea dreptului de proprietate în favoarea moştenitorilor, potrivit art.8, al.2 şi 12 al legii, precum şi art.47 al aceleiaşi legi privind interdicţia de a dobândi terenuri de către anumite persoane.

Moştenitorii vin la reconstituirea dreptului de proprietate

potrivit vocaţiei succesorale din dreptul comun, împrumutând locul persoanei care ar fi îndreptăţită dar care a decedat şi în consecinţă se bucură de locul şi modul pe care *de cujus* îl are ca beneficiar al Legii fondului funciar. Reţinem aici că moştenitorii sunt îndreptăţiţi doar la reconstituirea dreptului de proprietate, nu şi la constituirea lui, pentru că nu priveşte un drept direct şi personal, ci vine în locul celui îndreptăţit dacă s-ar fi aflat în viaţă. Situaţiile sunt expres arătate, adică în art.8 alin.2, art.14 alin 2, 3, şi 4, art.15, art.16, art. 17, art.22, art. 25, art.36 alin.5, art.36 – 38 şi art.45 ale legii. În cazul moştenitorilor, când potrivit art.36, terenul a fost expropriat de la autorul lor prin decret prezidenţial în anul 1948, dar pe imobil nu s-a realizat obiectivul social-cultural propus, ei sunt îndreptăţiţi la restituire. Constituirea dreptului de proprietate al statului era afectată de condiţia preluării efective, care nu s-a îndeplinit. Recursul moştenitorilor a fost admis şi prefectul obligat să emită ordin de restituire a terenului intravilan.

Toţi moştenitorii împreună primesc partea pe care ar fi primit-o autorul lor dacă s-ar fi aflat în viaţă. Cu alte cuvinte, ei nu pot cumula mai mult de suprafaţa maximă de 10 ha, în redactarea iniţială şi 50 ha potrivit art. 9 din Legea nr. 169/1997 şi art. 3 din Legea nr. 1/2000, toţi la un loc. Îndreptăţirea moştenitorilor este strâns legată de dreptul de a i se reconstitui autorului lor. Dacă autorul lor a plecat din ţară şi a decedat, moştenitorilor săi nu poate să li se reconstituie dreptul de proprietate în temeiul art.12 din Legea nr. 18/1991. În măsura în care autorul lor nu este îndreptăţit, la rândul lor, moştenitorii săi nu pot cere ceea ce el nu ar avea dreptul.

La constituire se poate pune însă problema dacă cel îndreptăţit a formulat cerere şi a decedat între timp; atunci apreciem că sunt îndreptăţiţi moştenitorii să reclame dreptul autorului lor, acest echivalent patrimonial ce poate intra în activul moştenirii putându-se acorda. Răspunsul este pozitiv pentru că dreptul există câştigat în patrimoniul defunctului, care a formulat el însuşi cererea după intrarea în vigoare a legii şi a decedat anterior valorificării efective a dreptului la constituire. Această îndreptăţire vine în virtutea regulilor dreptului comun şi nu ţine neapărat de aplicarea directă a Legii fondului funciar. Introducerea cererii naşte un drept personal prezumtiv, dar care devine real în momentul reconstituirii, ori bunuri viitoare pot fi incluse în emolumentul succesoral prin supliment de

împărţeală. Sunt aplicabile şi regulile referitoare la reprezentarea succesorală în condiţiile dreptului comun. Dacă cel îndreptăţit a decedat, în drepturile sale se subrogă toţi moştenitorii săi, care au la dispoziţie calea legală prevăzută de dreptul comun, referitoare la dezbaterile succesorale.

Apreciem că se impune o concluzie similară dacă a survenit decesul în intervalul de timp cuprins de la data naşterii dreptului şi până la data când a fost repus în termen şi o asemenea cerere este înaintată de succesorii titularului. Această poziţie a moştenitorului este similară cu dreptul său de a înainta acţiune pentru a întrerupe prescripţia, de a face acte de conservare şi de administrare patrimonială, de executare a creanţelor datorate succesiunii, plăţi de taxe etc. Introducerea cererii are premisa conservării unui drept, pentru a întrerupe cursul prescripţiei. Introducerea cererii de către un moştenitor are menirea de a aduce la masa succesorală terenul respectiv, care după părerea noastră profită tuturor moştenitorilor, chiar şi acelora care nu au introdus o atare cerere de moştenire.

În virtutea textelor legale arătate dreptul moştenitorilor se acordă atunci şi acolo unde titularul îndreptăţit la reconstituire este decedat sau declarat judecătoreşte mort la data intrării în vigoare a Legii 18/1991, precum şi repunerilor în termen succesive prin reglementările ulterioare. Bazându-ne pe acest raţionament constatăm că fac excepţie cei prevăzuţi la art.36 alin. ultim al legii, referitor la persoanele persecutate politic şi se încadrează în prevederile Decr.

— Lege nr. 118/1990, care este în opinia noastră o omisiune regretabilă a legiuitorului. Precum tot astfel de omisiune este şi la art.23, unde moştenitorii nu sunt îndreptăţiţi în locul autorului lor care se încadrează în situaţia reglementată de acest text. Situaţia a fost parţial remediată prin modificarea din 1997.

Condiţiile în care moştenitorii vin în ordinea claselor şi gradelor astfel cum sunt reglementate în Codul civil şi Legea nr. 319/1943, privind drepturile succesorale ale soţului supravieţuitor, sunt detaliate de art.14 din Regulamentul aprobat prin H.G.R. nr. 131/1991. În cazul când sunt mai mulţi moştenitori, stabilirea dreptului se face pe numele tuturor, iar dacă sunt moştenitori legali, cererile vor fi luate în considerare prin excluderea în ordinea claselor de preferinţă din dreptul comun, iar în aceeaşi clasă de moştenitori vor fi preferaţi cei aflaţi într-un grad mai apropiat. Dacă există soţ neproprietar, acesta

vine în concurs cu ceilalţi moştenitori legali, iar în lipsa lor vine singur la reconstituire.

Când există şi moştenitori testamentari şi formulează cerere, vor fi trecuţi în titlu împreună cu moştenitorii legali cu vocaţie succesorală, iar raporturile dintre ei vor fi soluţionate tot potrivit dreptului comun, când se va putea pune, eventual, în discuţie şi valabilitatea sau reducţiunea testamentului. După eliberarea titlului de proprietate pentru toţi moştenitorii legali şi testamentari, se va proceda conform dreptului comun. Dacă testamentul a fost redactat înainte de intrarea în C.A.P. a testatorului, dar acesta a decedat după intrarea în C.A.P., în această ipoteză testamentul nu-şi mai produce efectele. Valabilitatea lui a încetat în momentul intrării în cooperativă cu terenul care a făcut obiectul testamentului. Prin aceasta testatorul a revenit asupra actului său de ultimă voinţă, fiind o revocare voluntară tacită (art.920 – 921 C.civ.), ştiut fiind că testamentul este un act juridic esenţialmente revocabil. Exprimăm rezerva în cazul când actul de adeziune în CAP a fost obţinut prin silnicie. Moştenitorii vin pe locul cuvenit defunctului, ei pot primi doar suprafaţa la care el era îndreptăţit, dacă s-ar fi aflat în viaţă, adică toţi împreună o suprafaţă maximă prevăzută pentru titular, chiar dacă a predat sau i s-a preluat de către cooperativă suprafeţe mai mari.

În literatura şi practica judiciară s-au ivit situaţii dintre care vom aminti câteva mai semnificative.

Astfel, s-a pronunţat o soluţie în care se reţine că, dacă la data deschiderii succesiunii, terenurile din litigiu nu s-au găsit în patrimoniul activ al defunctului, nu îndreptăţeşte pe renunţători să li se confere calitatea de moştenitori ai succesiunii. Altfel spus, s-a exprimat părerea că la repunerea în termenul de acceptare a succesiunii cu privire la cota cuvenită se urmează regula indivizibilităţii, adică succesibilul trebuie să accepte succesiunea sau să o repudieze, neexistând o situaţie intermediară. Cu privire la faptul dacă conduita anterioară promulgării legii, respectiv în termen de 6 luni de la decesul autorului a acceptat succesiunea, fie a renunţat la ea sau nu şi-a exercitat drepturile succesorale, are vreo influenţă asupra stabilirii dreptului de proprietate privind terenurile care au revenit prin lege în circuitul civil? Părerile autorilor sunt diferite:

Există părerea că s-a renunţat la succesiune sau ea nu a fost anterior acceptată în termenul de 6 luni, avându-se în vedere că

renunţarea este irevocabilă, se consideră că s-a renunţat la repunerea în termenul de acceptare, situaţie ce îl priveşte şi pe renunţător. **ccclxxxii** Opinia are la bază soluţia de principiu, că renunţarea la succesiune când este expresă constituie un act solemn, întrucât sub sancţiunea nulităţii rezultă din declaraţia dată în faţa notarului. Prin art.12 din Legea nr. 18/1991 s-au repus în termenul de acceptare a succesiunii moştenitorii care nu au acceptat-o în termenul şi condiţiile art.700 C.civil, iar nu şi pe cei care au renunţat expres sau tacit în temeiul art.696 C.civil. Efectele renunţării au drept consecinţă faptul că renunţătorul este socotit, potrivit art.696 C.civ., că nu a fost niciodată moştenitor, vocaţia sa succesorală fiind retroactiv desfiinţată, astfel că, în mod practic, renunţătorul pierde moştenirea care i se cuvenea. În intenţia sa de a evita vacanţa succesorală, art.701 din C.civ. permite renunţătorului să revină şi să retracteze renunţarea, dar cu îndeplinirea obligatorie a doua condiţii şi anume, ca dreptul la opţiune al renunţătorului să nu se fi prescris prin împlinirea prescripţiei de 6 luni de la deschiderea succesiunii şi succesiunea să nu fi fost acceptată între timp de alţi succesibili. Aceasta este situaţia clasică pe care opinia o transpune fără nicio rezervă în cazul reconstituirii proprietăţii potrivit Legii nr. 18/1991. Aici însă, după cum vom vedea mai departe, aspectul trebuie nuanţat. Renunţarea priveşte atât bunurile prezente, cât şi pe cele viitoare, care intră în succesiunea respectivă. Art.12 din Legea nr. 18/1991 priveşte o derogare expresă, repunând în termenul de acceptare moştenitorii care nu au acceptat-o în condiţiile art.700 C.civ. nu şi pe cei care au renunţat la succesiune în condiţiile art.696 C.civ. Este una din soluţiile practicii judiciare care se cere nuanţată. **ccclxxxiii** S-a mai argumentat că prevederile Legii nr. 18/1991 nu îndreptăţeşte pe renunţători să li se confere calitatea de moştenitori, din moment ce au pierdut-o. Această lege nu poate fi interpretată în afara dispoziţiilor Codului civil, care reglementează instituţia acceptării succesiunii. Credele renunţător, potrivit art.696 C.civ., este considerat că nu a avut niciodată această calitate şi nu poate reveni ulterior.

A doua opinie**ccclxxxiv** consideră că potrivit art.12 al Legii fondului funciar, nu are nicio relevanţă dacă anterior a acceptat sau nu succesiunea. Actul juridic de acceptare şi de renunţare la succesiune este guvernat de normele de drept de la data respectivă (*tempus regit actum*). Atunci când s-a renunţat terenurile nu făceau parte din

patrimoniul succesoral, fiind scoase din circuitul civil, ca atare nu puteau şi nu au putut face obiectul actului juridic al renunţării.

Într-o speţă care împărtăşeşte această opinie s-a considerat că, dimpotrivă, art.12 din Legea nr. 18/1991 cuprinde o excepţie de la regula indivizibilităţii. În acest sens, pentru terenurile care fac obiectul reconstituirii succesibilii sunt repuşi de drept în termenul de acceptare, iar opţiunea moştenitorilor este făcută prin cererea adresată comisiei.

Această soluţie a fost considerată justă de autori, întrucât succesiunile având ca obiect terenuri cooperativizate nu s-au deschis la data decesului, ci numai prin efectul Legii nr. 18/1991, art.12 alin.2. Prin aceasta legea face o derogare de la dispoziţiile Codului civil în materie, cu condiţia să se respecte termenul de 45 de zile pentru introducerea cererii (art.10 modificat prin Legea nr. 29/1991), apoi modificat prin legile din 1997 şi 2000. Repunerea în dreptul de a accepta manifestat expres prin depunerea cererii, a avut loc prin redeschiderea dreptului prin modificările legislativ succesive, prelungit ca atare ca o excepţie de la art. 700 C.civ.

Îmbrăţişăm această a doua opinie pentru că trebuie să avem în vedere ideea după care interpretarea textelor legale şi aplicarea lor în timp trebuie să se facă în raport cu conţinutul relaţiilor socio-politice şi juridice ale perioadei când a avut loc renunţarea, precum şi cel al contextului legislativ actual oferit de prevederile art.12 al Legii nr. 18/1991, când a renăscut interesul pentru proprietatea privată care este regula, într-un climat juridic-constituţional care-i acordă alte mijloace de apărare şi o altă semnificaţie.**ccclxxxv**

Atunci când o persoană acceptă sau renunţă la un drept, precum este şi cel de moştenire, ea trebuie să aibă descătuşaţi toţi senzorii de analiză volitivă a oricăror considerente subiective şi consecinţele la care ele duc. Adică, anticiparea şi interesul actului la care recurge ar fi cu siguranţă altul dacă în momentul renunţării la moştenire, cel care a renunţat ar fi avut în vedere şi drepturile conferite de art.12 din Legea nr. 18/1991. Fizionomia juridică actuală a dreptului de proprietate, măsurile anterioare luate de stat asupra terenurilor primesc o revizuire social-juridică, dreptul atunci obstaculat reintră în actualitate. În acest context este nedrept să fie sancţionat civil cel care a renunţat la succesiune, fără a analiza datele problemei şi interesul său economic din momentul renunţării.

Interpretările date de prima opinie, art.696 din C.civil şi art.12 alin.2 din Legea nr. 18/1991, sunt prea severe şi trec sub tăcere faptul că actul juridic este guvernat de normele de drept şi de convieţuire socială la data respectivă (*tempus regit actum*). Atitudinea de renunţare poate să fie determinată de interesul redus pentru proprietatea individuală (cum i se spunea atunci) impus de o etică socială clădită pe alte valori şi nu în ultimul rând de natura şi cantitatea relativ modestă a bunurilor ce intrau în compunerea masei succesorale. Este locul unde, împărtăşind dreptul renunţătorului de a reveni, să precizăm că repunerea în dreptul de acceptare nu operează retroactiv asupra bunurilor ce au făcut obiectul succesiunii la data renunţării şi pentru care a fost dezbătută masa succesorală care s-a predat moştenitorilor atunci acceptanţi. Acceptarea în condiţiile art.12 din lege este valabilă numai în legătură cu terenurile agricole sau cu vegetaţie forestieră reintrate în circuitul civil prin efectul Legii fondului funciar.

În sprijinul dreptului său vine şi argumentul că prin depunerea cererii renaşte şi un drept propriu de reconstituire a proprietăţii funciare. Făcând abstracţie de prima dezbatere succesorală şi neaducând nicio atingere succesorilor care iniţial au acceptat, respectăm tocmai regula indivizibilităţii invocată de prima opinie. Din moment ce se dă dreptul moştenitorilor la reconstituirea dreptului de proprietate, acesta trebuie să vizeze pe toţi cei care au o atare vocaţie. Dispărând cauza lipsei de interes care putea duce anterior la renunţare, dispare şi efectul care a determinat anterior renunţarea. După reconstituirea dreptului de proprietate moştenitorii sunt îndreptăţiţi la ieşirea din indiviziune, în condiţiile dreptului comun, art.728 C.civ. Acest lucru pot să-l facă după eliberarea titlului de proprietate. Adeverinţa provizorie eliberată de comisie nu constituie titlu de proprietate, acţiunea introdusă şi bazată pe această adeverinţă este prematură.**ccclxxxvi** Soluţiile din jurisprudenţă contradictorii au făcut obiectul examinării recursului în interesul legii în S.U. ale C.S.J. S-a stabilit că adeverinţa şi procesul verbal de punere în posesie nu constituie titlu de proprietate care să poată fi acceptat ca atare în cadrul soluţionării unor acţiuni în revendivare sau în sistarea stării de indiviziune.**ccclxxxvii**

În cadrul partajului, spre deosebire de art.12 care constituie o excepţie de la regula indivizibilităţii, acţiunea în împărţeală spre

deosebire de altă acţiune reală este cumulativă, *iudicium duplex* (aparţine în mod reciproc tuturor părţilor din proces) şi în acelaşi timp reprezintă un tot indivizibil, în sensul că nu poate fi exercitată decât contra tuturor coerezilor.

Faptul că a mai existat anterior o împărţeală – eventual fără cei care au acceptat în temeiul art.12 din Legea nr. 18/1991, nu impietează asupra unei noi împărţeli, după regulile dreptului comun între toţi cei care au formulat cerere de reconstituire şi au obţinut titlu în calitate de moştenitori potrivit acestui text legal. Succesiunea nu se dezbate şi pentru situaţiile pentru care s-a făcut anterior, între moştenitorii care atunci au fost acceptanţi. Mai degrabă are loc un partaj succesoral suplimentar ţinând seama de prevederile art.729 şi 790 alin.2 C.civ. Ea poate fi invocată şi în faţa instanţei de apel pentru că art.294 C.pr. civ. permite aceasta. Nu se schimbă elementele acţiunii introductive, cauza şi obiectul cererii fiind acelaşi.

Dovada calităţii de moştenitor se face aici faţă de regulile dreptului comun, în plus, prin recunoaşterea acestei calităţi ca beneficiar al Legii nr. 18/1991 (art.8 alin.2, 12 şi 13). Aceste norme se integrează dreptului succesoral, ale cărui dispoziţii le completează. Dovada implică întrunirea în persoana fiecărui succesor a condiţiilor prevăzute de C.civil (art.8 alin.2 prevede că *se determină potrivit legii civile*), ca o premisă obligatorie pentru recunoaşterea calităţii de beneficiar al legii fondului funciar. Această dovadă cade în sarcina solicitantului în sensul de a convinge că la data deschiderii succesiunii avea capacitate succesorală, vocaţie succesorală, nu se afla într-o cauză de nedemnitate şi că a acceptat succesiunea (art.700 C.civ. În coroborare cu art.12 din Legea nr. 18/1991). Voinţa de a accepta urmează însă a fi manifestată expres prin cererea făcută la comisie, care este un act unilateral, indivizibil, irevocabil şi declarativ.

Pe baza recunoaşterii calităţii de moştenitor se eliberează titlul de proprietate, care la rândul lui este singurul care stă la baza calităţii procesuale (activă sau pasivă) între coerezi în procesul de împărţeală. Refuzul comisiei de a elibera titlul sau de a omite trecerea unui solicitant este cenzurabil în justiţie, fiind realizată condiţia prevăzută de art.11 alin. 8 din lege *„cu privire la dreptul de a obţine titlul de proprietate”*. Toate aceste chestiuni sunt prealabile împărţelii judiciare.

În raport cu aceasta efectele împărţelii judecătoreşti hotărâte

anterior Legii nr. 18/1991, rămân neatinse. Acum se redeschide doar problema împărţelii terenurilor care fac obiectul Legii fondului funciar şi nimic altceva, adică nu se aduce nicio atingere împărţelilor de bunuri imobile sau mobile care s-au efectuat în timp. Atât în privinţa emolumentului succesoral cât şi a modului cum a operat reducţiunea testamentară, calculul rezervei în raporturile dintre rezervatar şi legatar nu se raportează şi nu se influenţează cele două momente ale împărţelii anterioare Legii nr. 18/1991 şi cele potrivit aceleiaşi legi, chiar dacă în principiu are loc între aceeaşi comoştenitori. Dacă titularul a decedat după ce s-a reconstituit dreptul de proprietate, adică după punerea în aplicare a Legii nr. 18/1991, dar nu s-a eliberat titlul de proprietate, moştenitorul său nu poate să se adreseze instanţei de contencios administrativ pentru clarificarea drepturilor sale. Pentru stabilirea situaţiei juridice a dreptului de proprietate este calea dreptului comun.

Nici în situaţia când se procedează la atribuirea dreptului de proprietate, potrivit art.35 din Legea nr. 18/1991, problema raporturilor dintre comoştenitori nu se poate rezolva pe calea contenciosului administrativ. Acest text se coroborează cu art.12 al legii, care la alin.2 şi 3 prevede că moştenitorii care nu şi-au dovedit calitatea, întrucât terenurile nu au fost în circuit civil, sunt socotiţi repuşi în termenul de acceptare, prin cererea pe care o fac comisiei. Titlul se eliberează pe numele tuturor, iar dreptul ca întindere se va concretiza după Codul civil. În speţa respectivă s-a greşit de către tribunal care nu a admis ca fratele defunctului să fie omis la emiterea ordinului prefectului.

Contestarea calităţii de moştenitor o pot face cei interesaţi *numai pe calea dreptului comun* (subl. ns.), soluţie la care duce interpretarea art.12. Aceasta are loc indiferent dacă se cere reconstituirea dreptului de proprietate prin eliberarea titlului sau dacă face cerere în conformitate cu art.35 al legii şi are loc prin decizia prefecturii. Atât titlul de proprietate, cât şi decizia prefecturii, după caz, trebuie să cuprindă pe toţi moştenitorii, care se consideră acceptanţi, instanţa de contencios administrativ nu se poate pronunţa asupra calităţii de moştenitor. Competentă în astfel de situaţii este instanţa de drept comun, cu trimitere la soluţia S.U. a C.S.J.

Termenul de depunerea cererii este valabil numai pentru acele situaţii când antecesorul solicitantului a decedat înainte de

promulgarea legii. S-a susţinut că, în prezent, urmare a decesului unei persoane îndreptăţite a primi pământ potrivit cap. Îl din Legea nr. 18/1991, căreia i s-a eliberat sau nu un titlu de proprietate, moştenitorii pot sau nu accepta moştenirea în termen de 6 luni de la deschiderea acesteia, aplicându-se regimul juridic de drept comun.

Altă situaţie este cazul instituirii ca legatar universal, în speţă în anul 1989, când potrivit Legilor nr. 58 şi 59/1974 terenurile nu puteau fi transmise prin succesiune testamentară ci numai legală. Dacă defunctul nu a lăsat moştenitori legali rezervatari, rezultă că terenurile se moştenesc de către legatara universală chiar dacă în anul 1981, când s-a redactat testamentul ele nu au fost incluse în testament, având în vedere interdicţia de atunci şi faptul că nu erau în patrimoniul testatorului. Terenurile s-au atribuit pârâtei de vreme ce a fost instituită legatară universală. Aceeaşi soluţie se impune când se face referire la un teren cu privire la care dreptul de proprietate a fost reconstituit în baza Legii nr. 18/1991, după cum s-au pronunţat şi alte instanţe.

Într-o altă speţă este testată în mod generic întreaga avere în favoarea unei persoane devenită legatar universal în anul 1984. După un an testatorul decedează, fără urmaşi rezervatari, eliberându-se certificat de moştenitor în favoarea legatarului universal. După intrarea în vigoare a Legii nr. 18/1991 acesta solicită reconstituirea dreptului de proprietate care i se acordă parţial de către comisie. În instanţă intervine şi fratele defunctului, care este colateral, în interes propriu. Soluţia pronunţată este în sensul că se reconstituie în favoarea legatarului universal instituit prin testament, dreptul de proprietate pentru întreaga suprafaţă de teren. Fratele defunctului, moştenitor colateral şi deci nerezervatar, este înlăturat. În consecinţă, se apreciază că moştenitorul testamentar este singur îndreptăţit la reconstituirea dreptului de proprietate.

În situaţii similare, atunci când moştenitorul testamentar a venit în concurs cu moştenitorii nerezervatari, chiar dacă aceştia din urmă nu au acceptat anterior, după deces, în termen de 6 luni, au fost repuşi în termen şi consideraţi îndreptăţiţi potrivit art.12 din Legea nr. 18/1991.

Soluţiile aduse în discuţie par elocvente, dar ele nu sunt în afara oricăror observaţii. Astfel, la data întocmirii testamentului, cel care a lăsat averea nu avea reprezentarea exactă a întinderii patrimoniului

său şi anume că acesta va fi întregit cu dreptul de restituire a terenurilor în condiţiile Legii nr. 18/1991. Mai mult decât atât, la data decesului terenul nu se găsea ca element component al patrimoniului său, fiind cooperativizat. Atunci se naşte întrebarea dacă poate fi invocat testamentul pentru bunuri ce nu erau în patrimoniul defunctului la data deschiderii succesiunii, intervenită cu mult timp înainte de apariţia Legii nr. 18/1991. Factorul de voinţă internă al testatorului nu putea să cuprindă cu anticipare această speranţă, nici măcar aleatorie şi, deci, să aprecieze că se va restabili dreptul de proprietate funciară şi prin aceasta să se creadă că el a înţeles să-l gratifice pe legatar şi cu transmiterea dreptului de proprietate privind terenul în echivalent arabil. Apariţia legii fondului funciar apreciem că redeschide atât succesiunea, componenţa masei, calitatea de moştenitor şi termenul de acceptare.

În situaţia când terenurile au fost cooperativizate anterior întocmirii testamentului, ele nu au fost avute în vedere de testator. La decesul său legatarul universal nu a moştenit terenuri (în anul 1984) şi atunci rezultă că în mod corect comisia judeţeană a reconstituit dreptul de proprietate asupra terenurilor în discuţie şi cu privire la succesorii colaterali (fraţii şi surorile defunctei, precum şi copiii acestora). Aceasta cu condiţia ca ei să fie solicitanţi, în termen, asupra reconstituirii dreptului de proprietate, potrivit art.12 alin.2 din Legea nr. 18/1991. În titlul de proprietate vor fi trecuţi toţi, iar pe calea dreptului comun se va clarifica întinderea dreptului fiecăruia, astfel cum dă îndrumări H.G. nr. 131/1991.

Cu alte cuvinte, exteriorizarea voinţei prin testament în condiţiile sistemului legislativ anterior nu putea să cuprindă şi nici măcar să întrevadă un cadru de extindere privind averea la bunuri ce nu mai existau demult în patrimoniul său. Mai mult decât atât, testamentul poate să cuprindă, dacă acceptăm referirile sale generice, terenuri sau alte bunuri potrivit Legii nr. 18/1991, pe care însuşi defunctul le-ar fi dobândit tot prin succesiune. Pentru mai multă claritate ne putem referi la cazul reprezentării, unde cel reprezentat care lasă testament, el însuşi ar beneficia de prevederile Legii nr. 18/1991, dacă ar fi în viaţă tot în calitate de moştenitor. Decedând înainte ca dreptul său să se fi născut după *primus*, în temeiul Legii nr. 18/1991, el lasă testament fără să fi cunoscut măcar ce drepturi ar fi putut să aibă după această lege cel pe care îl moşteneşte. *Tertius*,

beneficiarul testamentului, vine astfel la succesiunea lăsată de *primus* prin reprezentare după *secundus*.

Altă idee care se desprinde, este aceea că în concurs cu moştenitorii legali sunt trecuţi în titlu şi moştenitorii testamentari, aceştia din urmă fiind îndreptăţiţi în limita cotităţii disponibile care va fi concretizată după dreptul comun în materie succesorală. Tot cu acest prilej moştenitorii legali pot invoca excepţia pe cale principală sau incidentală a reducţiunii testamentare sau să atace valabilitatea testamentului. Pentru a-l considera ca moştenitor îndreptăţit la reconstituirea dreptului de proprietate asupra a ceea ce s-ar fi cuvenit testatorului, dacă s-ar afla în viaţă, pe beneficiarul testamentului, întocmit cu mult timp înainte de apariţia Legii nr. 18/1991, mai bine-zis, când terenul se găsea în proprietatea cooperativei, nu poate fi explicat altfel, decât prin prezumţia lăsată la îndemâna judecătorului, anume că a avut în vedere şi posibilitatea revenirii în patrimoniul său a terenului agricol.

Tot în legătură cu întocmirea titlului, toţi moştenitorii sunt trecuţi în titlul de proprietate. Acei moştenitori care nu sunt trecuţi în titlu nu pot cere aceasta pe calea acţiunii de drept comun. Întinderea dreptului de proprietate şi sistarea indiviziunii se face numai între acei moştenitori cărora li s-a reconstituit dreptul de proprietate dar au fost trecuţi şi în titlu. Ieşirea din indiviziune nu se poate pretinde decât prin prezentarea titlului de proprietate care să cuprindă toţi moştenitorii. Existenţa titlului înlocuieşte certificatul de moştenitor, dar nimic nu împiedică pe moştenitor să ceară notarului competent eliberarea lui. În privinţa partajului voluntar considerăm că nu este nicio oprelişte de a-l face comoştenitorii chiar în lipsa titlului de proprietate. Actul de partaj voluntar astfel încheiat este deplin valabil între aceştia, dar nu poate fi intabulat decât după obţinerea ulterioară a titlului.

În jurisprudenţă, atunci când suprafaţa în litigiu provine de la părinţii tuturor părţilor, s-a statuat că fiecare are egală îndreptăţire la reconstituirea dreptului de proprietate. Curtea de Apel, ca instanţă de contencios administrativ, a reţinut că celorlalţi fii le-a fost vătămat dreptul de proprietate pentru că pe titlu a fost trecut doar unul dintre fraţi şi ca atare ei sunt îndreptăţiţi la anularea acestui titlu şi dispune să se emită un nou titlu în care să fie trecuţi ca titulari toţi cei cărora li s-a reconstituit acest drept. În prezent competenţa în primă instanţă

revine judecătoriei.

Derogări importante care au fost impuse de specificul aplicării Legii fondului funciar sunt prevăzute şi în alte situaţii, în cazul moştenitorilor, la art.12 al legii. Astfel, calitatea de moştenitor se stabileşte, pe lângă formele clasice reglementate de Codul civil, Decr.nr. 40/1953, în prezent abrogat prin Legea nr. 36/1995 (acte de stare civilă, certificat de moştenitor, hotărâre judecătorească), şi de alte mijloace de probă ce pot consta în martori, prezumţii, înscrisuri autentice sau sub semnătură privată etc. Interesul renăscut pentru succesiunea terenurilor agricole impune în multe cazuri reluarea dezbaterilor succesorale din faza incipientă, de aceea sunt lăsate posibilităţi probatorii multiple. Depoziţiile martorilor sunt arătate la art.10 al.1 când textuează: „*inclusiv declaraţii de martori*". Aceasta scoate în evidenţă caracterul subsidiar pe care dovezile cu martori le au în raport cu dovezile prin înscrisuri, instanţele având latitudinea de a evalua declaraţiile de martori în mod concret. Instanţele au reţinut că sunt neconcludente depoziţiile testimoniale care tind să dovedească printre altele calitatea de moştenitor peste înscrisuri oficiale.**ccclxxxviii**

Reluând firul analizei, constatăm că moştenitorii sunt consideraţi repuşi de drept în termenul de acceptare şi sunt consideraţi că au acceptat prin cererea pe care o fac la comisie. În această privinţă, termenul de prescripţie de 6 luni este suspendat până la intrarea în vigoare a Legii fondului funciar, după care nu curge un nou termen de 6 luni, ci unul de 30 zile (ulterior prelungit la 45 zile), la care se adacugă cele două repuneri succesive din 1997 şi 2000. Acceptarea sau renunţarea este indivizibilă, adică s-a făcut acceptare sau renunţare pentru tot, acesta fiind efectul special al cererii la reconstituire. Sunt repuşi în acest drept şi succesibilii neacceptanţi anteriori. Ei sunt socotiţi că au acceptat dacă nu au depus cerere în 90 zile conf. art. IV din Legea nr. 169/1997. Prin această ultimă lege, foştii proprietari şi moştenitorii lor au redobândit dreptul de a solicita din nou.**ccclxxxix**

În cazul celor decedaţi după 20 februarie 1991 şi până la 4 noiembrie 1997 (Legea nr. 169/1997) se aplică dreptul comun. Pentru moştenitorii neacceptanţi cererea poate valora şi acceptarea expresă potrivit art. 689 C.civ., dacă este făcută în termen de 90 de zile, termen care se grefează pe cel de 6 luni prev. de art. 700 C.civ.

B. O altă situaţie interesantă şi propusă de a fi dezlegată în literatura de specialitate este a efectelor partajului de ascendent realizat înainte de cooperativizare.**cccxc**

În sistemul de carte funciară reconstituirea şi dreptul moştenitorilor în cazul partajului de ascendent este privită diferit, după cum acesta a fost înscris în cartea funciară, constituindu-se dreptul de proprietate în temeiul Legii nr. 115/1938, sau în ipoteza când o atare înscriere a fost omisă.

Dacă partajul de ascendent a fost înscris în cartea funciară anterior cooperativizării, moştenitorii fac cererea în nume propriu, reconstituindu-se dreptul lor de proprietate cu suprafaţa de care au beneficiat prin efectul acestui partaj. În ipoteza că partajul de ascendent nu a fost înscris în cartea funciară şi nu moştenitorul a fost acela care a adus terenul în cooperativă, atunci cererea de reconstituire a dreptului de proprietate are loc pentru toţi moştenitorii care vin la partea la care ar fi îndreptăţit defunctul dacă ar fi în viaţă şi care în total nu poate depăşi 50 ha (10 ha în reglementarea iniţială).

În jurisprudnţă s-a stauat şi că în cazul neînscrierii în cartea funciară, în cazul dezbaterii succesorale şi ale partajului de ascendent, chiar neîntabulat, reconstituirea dreptului se poate face şi fără înscrierea în cartea funciară conform Legii nr. 115/1938.

Din multitudinea de situaţii surprinse în practică, atunci când se solicită reconstituirea dreptului ca moştenitor, se reţine că în clasa ascendenţilor nu se poate trece peste gradul cel mai apropiat (dacă vine la moştenire după mamă, nu poate cere după bunicul său pe care l-a moştenit mama). Partajul de ascendent, respectând toate rigorile, după bunic este valabil, el nu poate fi ignorat, drepturile petiţionarului se răsfrâng asupra a ceea ce mama lui a beneficiat de pe urma acestui partaj. Nu mai pot fi puse în discuţie suprafeţele altor beneficiari ai partajului de ascendent, indiferent că aceştia se mai află sau nu în viaţă, petiţionarul fiind îndreptăţit la ceea ce autorul său a primit prin efectul acelui partaj.

Dacă terenul a aparţinut ascendentului ordinar, dar acesta a făcut împărţeală pentru copiii săi în timpul vieţii, mai mult, dacă de la aceştia din urmă s-a cooperativizat, este corectă soluţia care conchide că ei pot să solicite reconstituirea, fie în nume propriu pentru cota respectivă, fie moştenitorii lor, dacă nu mai sunt în viaţă, pentru

aceeaşi cotă.**cccxci** Într-o speţă s-a reconstituit dreptul de proprietate în favoarea moştenitorilor donatorului care încă din anul 1929 donase terenul respectiv, menţinând dreptul de uzufruct. Dar donatorul s-a înscris ulterior cu acest teren în C.A.P., aşa că moştenitorii săi au solicitat reconstituirea dreptului de proprietate fiindu-le rezolvată favorabil cererea.**cccxcii**

În legătură cu acelaşi aspect s-a mai decis că este legală emiterea titlului de proprietate pentru toţi moştenitorii legali şi testamentari, urmând ca ulterior să se procedeze după dreptul comun.**cccxciii** Testamentul a fost redactat în anul 1956, iar testatorii au decedat după cooperativizarea agriculturii.

Soluţia apare discutabilă, pentru că operând repunerea în termenul de acceptare, în temeiul art.12 din Legea nr. 18/1991, s-a considerat că atât moştenitorul testamentar, cât şi moştenitorii legali au dreptul să obţină titlul, urmând ca în cadrul procesului de ieşire din indiviziune să li se stabilească şi să se dispună partajarea. Dar titlul emis conferă calitatea de proprietari ambelor categorii de urmaşi, iar moştenitorul universal, înlăturând automat pe ceilalţi succesori, care nu mai beneficiază de nimic şi aşa trecerea lor în titlu este inutilă.

Situaţia se complică atunci când moştenitorul testamentar vine în concurs cu moştenitorul legal rezervatar, care este îndreptăţit la reducţiunea liberalităţii în termenul legal de prescripţie, pentru depăşirea cotei disponibile. Dar în această ipoteză, dacă ei nu ar uza de acest drept la acţiune, nu vor putea obţine vreo cotă din moştenire, deci şi titlul lor în acest fel este lipsit de eficienţă.

Practic, situaţia devine dificilă pentru că termenul de atac al testamentului este deja evident depăşit, atunci ar trebui acordată o situaţie preferenţială şi moştenitorilor legali de a fi repuşi în termen şi pentru atacarea titlului sau a testamentului, aşa cum se repune în drept prin efectul legislaţiei fondului funciar. Problema poate fi rezolvată judicios având în vedere că prin art.12 al legii, pot să fie repuşi în dreptul de a cere reconstituirea proprietăţii în toate situaţiile moştenitorii legali, iar în ce-i priveşte pe testamentari numai atunci când ei nu intră în concurs cu rezervatarii.

Îmbrăţişăm această idee din practica judiciară, că atunci când iniţial moştenirea s-a deferit după testament, moştenitorul legal renunţător poate reveni după art.12 din Legea 18/1991, iar cel testamentar nu poate pretinde aceasta exclusiv atunci când este un

rezervatar în concurs cu el.**cccxciv**

C. O ultimă chestiune pe care o tratăm este în legătură cu calitatea în care dobândeşte statul, conform *art.25 din Legea nr. 18/1991*. Conform acestui text terenurile din intravilanul localităţii, care au aparţinut unor persoane care au decedat, fără moştenitori, trec în proprietatea unităţii administrativ-teritoriale şi sunt administrate de primărie care va dispune de ele potrivit legii. Observăm că aceste terenuri au aparţinut unor persoane rămase fără moştenitor, atunci în ce calitate şi cu ce titlu devine statul proprietar? S-ar putea susţine că o face în virtutea calităţii sale de moştenitor sau o face în virtutea calităţii de putere suverană.**cccxcv** În cazul vacanţei succesorale se eliberează certificatul de moştenitor prevăzut de art.26 din Decr.40/1953, abrogat prin Legea nr. 36/1995 şi atunci i-ar reveni indiscutabil ca moştenitor conform art.680 C.civ. Se poate susţine că este un mod de a dobândi proprietatea prin constituirea acesteia pe calea specifică indicată de text, dar se constată că aceasta are loc în condiţiile constatării că titularul îndreptăţit este decedat fără urmaşi.

Opinăm că statul culege acest teren, îl dobândeşte în virtutea calităţii de moştenitor după o succesiune devenită vacantă, având la bază o procedură specifică şi cu totul nouă. Reţinem că şi aici Legea fondului funciar derogă de la regulile generale ale devoluţiunii moştenirii, sens în care prevederile art.12 sunt edificatoare, din moment ce la apariţia legii se consideră succesiunea deschisă prin voinţa legiuitorului, persoanele îndreptăţite ca acceptante prin simpla formulare a cererii şi aici avem în faţă o succesiune vacantă nesolicitată de nimeni. Spre deosebire de moştenirea din codul civil, în materia legii nr. 18/1991 nu se eliberează certificat de moştenitor, tot astfel nici pentru stat nu se eliberează certificat de vacanţă succesorală.

Chiar în consideraţiunea că dobândeşte dreptul în calitate de putere suverană, datele problemei nu sunt schimbate în privinţa terenurilor agricole. Pentru că discuţii nu pot să existe decât în situaţia bunurilor mobile, care, de regulă au un regim juridic cârmuit de legea locului unde ele se află.

3. Interdicţia prevăzută de art.47 din Legea nr. 18/1991 şi moştenirea (art. 68 în legea republicată)

Avem în vedere doar situaţia exclusivă a dobândirii de terenuri prin moştenire (legală şi testamentară).

Conform art. 68 din Legea nr. 18/1991, republicată, persoanele fizice care nu au cetăţenia română şi domiciliul în România, precum şi persoanele juridice care nu au naţionalitatea română şi sediul în România, nu pot dobândi în proprietate terenuri de orice fel prin acte între vii. Dacă dobândesc terenuri prin moştenire sunt obligate să le înstrăineze în termen de 1 an de la data dobândirii sau de la data intrării în vigoare a legii, după caz sub sancţiunea trecerii gratuite a terenurilor în proprietate statului şi darea în administrare la ADAR.

Rezultă o incapacitate de a dobândi terenuri de orice fel prin acte juridice între vii în primul rând de către cetăţenii străini.

Protecţia dată de Constituţie în art. 18 nu obligă pe legiuitor să includă pe străini în acest regim de favoare care l-a instituit pentru cetăţenii români, dar cu precizarea că numai în privinţa terenurilor.

Pentru terenurile care fac obiectul investiţiilor străine rămân aplicabile dispoziţiile legislaţiei speciale. În acest sens sunt aplicabile prevederile Legii nr. 35/1991 astfel cum a fost modificată Legea nr. 68/1967.**cccxcvi**

De reţinut că dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor necesare realizării obiectului de activitate de către o societate cu capital total sau parţial străin şi care are sediul social în România este posibilă în contextul juridic actual cu atare dobândire nu intră sub incidenţa art. 68 din Legea nr. 18/1991, republicată.

Domeniul restrictiv se referă doar la ipoteza dobândirii prin succesiune pentru cauză de moarte şi este aplicabilă fără deosebire de titular dacă nu are cetăţenia română sau domiciliul în România (persoane fizice) precum şi dacă nu are naţionalitatea română şi sediul social în România (persoane juridice)

Persoanele care dobândesc în proprietate terenuri prin moştenire sunt obligate să le înstrăineze în termen de un an de la data dobândirii, sub sancţiunea trecerii în mod gratuit a acestora în proprietatea statului (art. 68 alin. (2) şi (3) din legea republicată ca urmare a modificării survenite prin Legea nr. 169/1997.

Secţiunea IX.

Contractul – ca mod de dobândire a dreptului de proprietate

1. Consideraţii generale

Contractul sau convenţia translativă sau constitutivă de drepturi reale este modul de dobândire cel mai frecvent întâlnit, atât ca varietate cât şi ca multitudine de operaţiuni juridice în viaţa socială

de toate zilele.

Contractul este un mod de dobândire cu titlu particular, cu titlu oneros în marea majoritate a cazurilor (contractul de donaţie este cu titlu gratuit) şi îşi produce efectele în timpul vieţii participanţilor, pentru că este un act juridic între vii. Este, de asemeni, un mod derivat de dobândire pentru că are ca efect translaţia proprietăţii de la un titular la altul, care operează în virtutea acestui act juridic.

În planul de analiză al acestei secţiuni ne vom referi la câteva aspecte generale care caracterizează acest mod de dobândire şi vom stărui asupra unor chestiuni de drept controversate şi de actualitate datorită unor reglementări succesive în timp, apărute în materie.

Contractul este definit de art.992 C.civil ca fiind acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane cu intenţia de a constitui sau a stinge între ele un raport juridic, adică de a produce efecte juridice. În secţiunea de faţă, prezintă importanţă numai acele contracte prin care se transmite un drept de proprietate, făcând parte din această categorie: vânzarea-cumpărarea, schimbul, donatia şi renta viageră. Ele au caracteristica esenţială că strămută proprietatea de la un titular la altul, efectul fiind acela pe care părţile îl urmăresc de a se dobândi dreptul de proprietate în persoana unui nou titular. Cel mai des întâlnit, constituind arhetipul este contractul de vânzare-cumpărare prin care una din părţi (vânzătorul) strămută dreptul de proprietate sau un alt drept al unui bun al său celeilalte părţi (cumpărătorul) care se obligă în schimb a plăti vânzătorului preţul bunului vândut (art. 1294 C.civ.). Caracterele sale juridice sunt:

a) este un contract sinalagmatic (bilateral);

b) este un contract cu titlu oneros;

c) este un contract comutativ;

d) este un contract consensual; şi e) este un contract translativ de proprietate, în principiu, în momentul realizării acordului de voinţă (art. 1295 C.civ.).

Aspectele legate de noţiunea de contract civil, clasificarea contractelor, încheierea şi efectele contractului, forţa lui obligatorie între părţile contractante şi opozabilitatea lor fac obiectul studiului *Teoriei generale a contractului civil şi a contractelor speciale*, în tratatele sau cursurile autorilor de specialitate.**cccxcvii**

În cadrul lucrării de faţă vom releva câteva caracteristici globale şi necesare pentru înţelegerea acestui mod de dobândire.

Prevăzut în art.644 C.civil, ca mod de dobândire se deosebeşte de celelalte moduri pentru că toate reglementările Codului civil se bazează pe principiul libertăţii contractuale. Părţile sunt libere să-l încheie sau nu, tot ele hotărăsc asupra conţinutului, formei şi efectelor acestuia. Acordul de voinţă stă la baza încheierii lui. De principiul libertăţii contractuale se poate vorbi până la limitele care interesează ordinea publică; de principiul forţei obligatorii, în sensul că contractele încheiate au putere de lege între părţile contractante şi nu pot fi modificate sau revocate decât prin consimţământul mutual. Realizarea acordului de voinţă priveşte toate clauzele contractuale şi se realizează prin întâlnirea ofertei de contractare cu acceptarea ofertei respective, ducând la încheierea lui valabilă când voinţele sunt concordante cu privire la toate clauzele. Sub aspectul efectelor sunt supuse principiului relativităţii, iar în privinţa opozabilităţii contractele sunt cel mai important izvor de obligaţiuni, guvernate de principiul inopozabilităţii faţă de terţi.**cccxcviii**

Noţiunile de *„contract”* şi de *„convenţie”* sunt sinonime, caracterizate în doctrină astfel: convenţia este genul iar contractul este specia**cccxcix** şi sunt considerate în context ca reprezentând aceeaşi semnificaţie.

În cazul acestui mod de dobândire a proprietăţii principiul este că transmiterea dreptului de proprietate are loc în chiar momentul încheierii contractului, după cum prevede art.971 C.civ. Dobânditorul poartă riscul pieirii sau distrugerii lucrului chiar dacă nu s-a făcut tradiţiunea lucrului. Aceasta operează prin simplul consimţământ al părţilor, fiind consacrat principiul consensualismului în virtutea căruia contractul se consideră valabil încheiat prin simplul acord de voinţă al părţilor sau *solo consensu*. Fac excepţie acele situaţii prevăzute expres de lege legate de îndeplinirea unor cerinţe de formă.

În mod tradiţional art.1295 al.1 din C.civ. prevede faptul că vânzarea devine perfectă între părţi şi proprietatea este de drept strămutată la cumpărător îndată ce părţile s-au învoit asupra lucrului şi asupra preţului, deşi lucrul nu s-a predat şi preţul lui nu se va fi numărat. Părţile pot deroga, prin clauzele pe care ele le înserează, de la această regulă statuată în art.1295 C.civ. În condiţiile actuale sunt dese situaţiile când simplul acord de voinţă nu mai este suficient. Complexitatea unor operaţiuni juridice care implică ca vânzarea de bunuri să condiţioneze transmiterea proprietăţii de îndeplinirea unor

formalităţi, aspect remarcat atât în dreptul comparat, respectiv interpretarea dată art.1853 C.civ., cât şi în literatura juridică de la noi.**cd** Astfel, în cazul cumpărării unor bunuri pentru care se cer autorizări speciale (substanţe reactive, arme etc.), fără acele autorizaţii dreptul de proprietate nu poate fi dobândit chiar dacă acordul de voinţă a intervenit în condiţiile art.971 şi 1295, C.civ. Între părţile contractante.

Tot astfel, pentru valabilitatea contractului de donaţie art.813 din C.civ. prevede obligativitatea respectării unor solemnităţi, cerinţa *ad validitatem* a formei autentice, sub sancţiunea nulităţii absolute.**cdi**

În legătură cu regimul juridic al terenurilor, acestea pot fi înstrăinate între vii, potrivit art.46 din Legea nr. 18/1991, numai în formă autentică, iar dreptul de proprietate asupra imobilelor în regimul de carte funciară se constituie în momentul intabulării. Legea nr. 54/1998, privind circulaţia juridică a terenurilor înlocuieşte cap. Îl al Legii nr. 18/1991, statuează că toate terenurile proprietate privată sunt în circuit civil, pentru înstrăinare cărora prin acte juridice între vii se cere forma autentică.

În cazul darurilor manuale, donaţia devine valabilă şi proprietatea este dobândită de donatar atunci când are loc remiterea materială a bunului, obiect al donaţiei. Pe lângă cele arătate, de la principiul potrivit căruia transferul dreptului de proprietate la dobânditor operează în momentul încheierii valabile a contractului, există un număr de patru excepţii.**cdii**

Prima, când prin contract s-a stabilit de către părţi că pentru transferul sau constituirea dreptului real se prevede împlinirea unui termen sau realizarea unei condiţii suspensive.

A doua, când contractul se referă la bunuri viitoare, transferul dreptului de proprietate este realizat la data când s-a prevăzut în convenţie predarea sau când această predare a devenit efectivă. Vânzarea de bunuri viitoare (*res futura*) se referă la acelea care nu există în momentul încheierii contractului, dar vor exista în viitor. Dintre bunuri viitoare numai moştenirea nedeschisă nu poate face obiectul unui contract (art.702 şi 965 C.civ.). Nerealizarea sau inexistenţa lucrului în viitor nu afectează validitatea contractului, riscul neîndeplinirii aparţinând vânzătorului care poate fi obligat şi la plata de daune interese dacă nu dovedeşte o cauză de exonerare (art.1982 C.civ.). Atunci când contractul are caracter aleatoriu,

cumpărătorul şi-a asumat riscul nerealizării lucrului sau evenimentului viitor, nerealizare care este independentă de voinţa şi atitudinea vânzătorului. Lucrurile determinate de gen care nu pier nu afectează convenţiile de pericolul dispariţiei.

A treia excepţie, sunt contractele care au ca obiect bunuri generice, când transferul dreptului de proprietate are loc numai în momentul individualizării (determinării) prin operaţiile de măsurare, cântărire sau numărare, ce de regulă sunt realizate odată cu predarea bunului.

A patra excepţie, se referă la vânzarea de imobile în sistemul de publicitate imobiliară prin cărţi funciare, dreptul de proprietate, ca de altfel orice drept real, se transmite numai pe data intabulării, adică a înscrierii în cartea funciară, conform Legii nr. 115/1938. În lipsa înscrierii unor astfel de drepturi în cartea funciară nu poate fi opusă de o parte contractantă celeilalte părţi contractante, pentru că ambele sunt ţinute la respectarea obligaţiilor pe care şi le-au asumat între ele. După intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, excepţia îşi pierde actualitatea.

Pentru a fi opozabil terţilor, acest drept trebuie înscris şi el se consideră constituit din acel moment.**cdiii** În acest sens prevede şi art.1295 al.2 C.civ., însă după acest text transcrierea nu este constitutivă de drepturi, având scopul de a da dată certă şi a face dovada anteriorităţii faţă de un alt act translativ.

Mai recent, întemeindu-se pe o nouă interpretare a textelor de lege aplicabile în materie şi având în vedere tendinţa din jurisprudenţă, care a recunoscut existenţa dreptului de proprietate extratabulară, s-a ajuns la opinia ca înscrierea nu are decât efecte de opozabilitate fată de terţi, iar nu şi constitutive de drept. Constituirea dreptului are loc independent de această transcriere.

După intrarea în vigoare a Legii cadastrului acest aspect este şi mai puternic accentuat prin art.10 al.3 din care rezultă că funcţia juridică a cadastrului *se realizează prin identificarea proprietarului pe baza actului de proprietate şi prin publicitatea imobiliară*. Coroborat cu art.22 al aceleiaşi legi, care textuează că dreptul de proprietate asupra unui imobil se înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care s-a constituit ori s-a transmis în mod valabil, este clar că acest punct de vedere trebuie împărtăşit pe viitor, ţinând seama şi de faptul că progresiv cu realizarea lucrărilor de cadastru este scoasă din vigoare

Legea nr. 115/1938.

Potrivit cu noua reglementare a cadastrului şi a publicităţii imobiliare, se pare că înscrierea de carte funciară nu mai are caracter constitutiv de drepturi ci numai un caracter de opozabilitate faţă de terţi. Acest aspect a fost deja semnalat în literatura de specialitate. Determinarea terţilor se va face potrivit dreptului comun, dar cu luarea în considerare a dispoziţiilor art.22, 24 – 27 şi 39 din Legea nr. 7/1996. Pentru determinarea noţiunii de terţi mai interesează dacă s-a dobândit imobilul cu titlu oneros ori cu titlu gratuit, precum şi dacă a fost de bună credinţă ori de rea credinţă la data încheierii actului juridic de dobândire. Această lege face precizarea că dreptul de proprietate este opozabil faţă de terţi, fără înscrierea în cartea funciară, când provine printre altele şi din vânzare silită.

În legătură cu autorizarea prealabilă a unor înstrăinări precizăm că, în prezent, se impune în următoarele situaţii: a) cazul prevăzut de art.5 al.3 din Legea nr. 15/1990 potrivit căruia înstrăinarea bunurilor aparţinând regiei autonome se face cu aprobarea ministerului de resort; b) cazul prevăzut de art.12 din Decretul-Lege nr. 61/1990, potrivit căruia la vânzarea locuinţelor proprietate de stat cumpărate pe bază de credit, până la rambursare, locuinţa nu poate fi înstrăinată decât cu autorizarea prealabilă a C.E.C.; c) cazul vânzărilor de acţiuni şi active potrivit art.50 al.2 şi 60 din Legea nr. 58/1991, în cadrul acţiunii de privatizare, numai cu aprobare prealabilă a Agenţiei naţionale de privatizare; d) cazul prevăzut de art.15 al.4 din Legea nr. 85/1992, potrivit căruia până la rambursarea integrală a preţului locuinţa nu poate fi înstrăinată, fără autorizarea prealabilă a unităţii vânzătoare; e) cazul achiziţiilor publice, unde trebuie să fie respectate condiţiile şi aprobările prevăzute de O.G. nr. 12/1993; f) cazul construirii de locuinţe cu credite acordate în condiţiile Legii locuinţei nr. 114/1996; bunul dobândit prin astfel de credite nu poate fi înstrăinat după cum glăsuieşte art.20 al.6 din această lege. Autorizarea prealabilă nu mai are nici în aceste cazuri limitate caracterul puternic şi de ordine publică al actului administrativ unilateral şi cu efect sancţionator, după cum era regimul juridic până în anul 1990.

În condiţiile exprese ale Legii nr. 54/1998, pentru înstrăinarea terenurilor prin acte juridice nu mai este necesară nicio autorizaţie administrativă.

Precizăm că prin art.70 şi 73 al Legii nr. 114/1996, sunt

abrogate expres unele acte normative, fără să fie menţionate Decr.

— Lege nr. 61/1990 şi nici Legea 85/1992. Considerăm că dispoziţiile contrare acestei legi sunt abrogate implicit, însă pentru contractele încheiate îşi păstrează valabilitatea în virtutea principiului neretroactivităţii legii civile. Deşi aspectul se deduce din interpretarea principiilor generale de drept, art.71 al legii prevede expres menţinerea drepturilor mai favorabile pe care beneficiarii le-au dobândit anterior. Sancţiunea nerespectării acestei condiţii a autorizării sau aprobării prealabile, funcţionează diferit, în funcţie de natura şi interesul proteguit de lege.

Textele legale arătate nu conţin prevederi exprese legate de regimul sancţionator care se aplică. Astfel, pentru încălcarea art.5 al.3 din Legea nr. 15/1990, art.50 şi 60 din Legea nr. 58/1991, fiind vorba de un interes general se aplică sancţiunea nulităţii absolute. Dacă se încalcă art.12 al Decr.

— Lege nr. 61/1990, art.15 din Legea nr. 85/1992, art.20 al.6 din Legea nr. 114/1996 se aplică sancţiunea nulităţii relative.

În continuare vom aborda o serie de chestiuni legate de dobândirea dreptului de proprietate prin convenţii (contracte) care sunt de actualitate în materie sau care sunt controversate şi impun dezlegarea unor probleme de drept.

2. *Exercitarea dreptului de preempţiune*.

Exercitarea dreptului de preempţiune. Dreptul de preempţiune a fost cunoscut şi în trecut, originile sale se pierd în negura vremurilor, cercetătorii istoriei dreptului, sociologii şi istoricii nu au un punct de vedere unitar privind originile sale. La noi a fost strâns legat de vechile structuri agro-pastorale ale manifestării dreptului cutumiar cunoscut sub denumirea de *Ius valahicum*. Importanţa lui era covârşitoare în comunitatea închisă şi activitatea juridică relativ restrânsă a obştii vicinale. Era o reacţie înverşunată a comunităţii de a păstra pentru membrii săi partea celor care îşi înstrăinau pământul pe măsură ce societatea feudală evolua, ca o încercare de a stăvili presiunea celor străini de obşte să se împroprietărească în sânul acesteia.

Este cert că *a existat o formă a protimisisului* de origine română, care a fost influenţată de culegerile şi legiuirile bizantine care circulau în acele vremi prin cele trei provincii româneşti. Influenţa bizantină din sec. XVIII găseşte un protimisis românesc bine structurat. Astfel, legiuirile bizantine acţionează prin suprapunere şi constituie un

progres cert de siguranţa tranzacţiilor.

În actele de cumpărare, precumpărare, răscumpărare şi formele lor se exprima o adevărată condiţionare a stăpânirii actuale în favoarea privilegiaţilor protimitari. Bunul era în acest fel menţinut în cadrul solidarităţii comunitare şi erau chemate la protimisis într-o anumită ordine: rude devălmaşe, rude simple, devălmaşi simpli, vecini totali, vecini din colţ, fostul stăpânitor, restul satului sau chiar satele vecine.

În diferite forme protimisisul a existat atât în dreptul feudal, la început în epoca lui *Ius valahicum*, ca formă normativă a cutumei născută din obiceiul pământului şi apoi în legiuirile scrise care s-au aplicat sporadic şi în activitatea de codificare printre care amintim Codul lui Caragea de la 1819 în Ţara Românească şi Codul Calimach în Moldova din 1819, forma de manifestare fiind îmbinată cu criteriile social-economice şi istorice ale vremii.**cdiv** În cadrul proprietăţii devălmaşe a întregii obşti, care se afla în proces de erodare a fost folosit ca o armă juridică de apărare faţă de intruşii ce erau străini de comunitate. Protimisisul s-a extins şi la proprietatea individuală după formarea ei, având acelaşi scop protector de a evita trecerea unui bun strămoşec în mâna străinilor. Acest drept a fost reglementat şi prin Legea nr. 63/1974, privind patrimoniul naţional cultural (abrogată prin Decretul nr. 9/1990).

În dreptul comparat, preemţiunea este „*facultatea recunoscută unei persoane sau unei entităţi administrative, în virtutea unui contract sau unei dispoziţii legale, de a dobândi proprietatea unui bun, în cazul înstrăinării sale, cu preferinţă faţă de orice alt cumpărător*" 2. După cum se observă în dreptul francez nu este precumpănitoare legea în stabilirea dreptului de preemţiune ci este pusă pe plan egal cu contractul, ca un reflex al principiilor liberale, în materia actelor juridice civile.

Ca izvor însă, dreptul de preemţiune este atât legal cât şi convenţional, după cum se naşte dintr-o dispoziţie legală, respectiv prin voinţa părţilor, în acest din urmă caz în virtutea unei clauze având caracterul pactului de preferinţă, cu caracteristicile care decurg de aici.

În prezent, dreptul de preempţiune este reglementat de art.48 din Legea nr. 18/1991, art.9 din Legea nr. 16/1994, privind arendarea. El are ca atare o natură legală dar nu există în textele menţionate o definiţie a acestuia. O definiţie poate fi totuşi conturată în sensul că

este un drept subiectiv recunoscut de lege anumitor titulari în mod expres, în virtutea căruia aceştia se bucură de prioritate la cumpărarea unui teren din extravilan, în ordinea de preferinţă, cu îndeplinirea celorlalte condiţii egale.**cdv**

În dreptul comparat, codul civil francez, prin art. 815, a instituit un drept de preemţiune în favoarea coindivizărilor când unul dintre ei intenţionează să cedeze, cu titlu oneros, unei persoane străine de indiviziune. Jurisprudenţa franceză a decis că reglementarea are ca scop evitarea intruziunii unui terţ străin de indiviziune.**cdvi**

Dreptul de preempţiune este instituit printr-o normă imperativă şi reprezintă o derogare de la principiul liberei circulaţii a terenurilor din extravilan şi mai ales de la principiul că proprietarul poate dispune liber de bunul său conform art.480 din C.civ., fiind o derogare, se impune concluzia că texte legale aplicabile sunt interpretate restrictiv. Scopul principal al reglementării constă în evitarea fărâmiţării proprietăţii funciare, interesul economic fiind de a favoriza concentrarea pentru o mai bună exploataţie agricolă.

Dreptul de preempţiune este un drept patrimonial, care trebuie ocrotit, indiferent de titularul lui sau de persoana celui obligat să-l respecte. El este un drept subiectiv civil având caracterele: absolut, real, principal, afectat de modalităţi. Drept real este opozabil tuturor, care se naşte atunci când vânzătorul proprietar îşi manifestă intenţia neîndoielnică de înstrăinare. În legătură cu caracterul real s-ar putea aduce obiecţia că nu este aşa, pentru că este un drept de o natură specială, care izvorăşte din lege. Dacă pentru cei care beneficiază de ordinea stabilită de lege, de acest drept, în mod corelativ pentru proprietarul terenului pe care doreşte să-l înstrăineze este o restrângere a prerogativelor sale pe care le are în temeiul art.480 C.civ., rezultate din stările faptice sau juridice de: coproprietate, ca modalitate juridică a dreptului de proprietate, de vecinătate a celor două fonduri, de stat ca participant la circuitul civil, când nu există coproprietar sau vecin ori în lipsa intenţiei lor de a cumpăra. De avut în vedere şi art.9 din Legea nr. 16/1994, potrivit căruia arendaşul, persoană fizică, are drept de preempţiune înaintea statului; în cazul înstrăinării prin vânzare a terenurilor din extravilan, ce i-au fost arendate. Aceasta schimbă ordinea de preferinţă prevăzută în art.48 din Legea nr. 18/1991 şi nu se confundă cu arenda prevăzută de art.1458 – 1769 C.civ. Arendaşul are acest drept numai în perioada cât

este în executarea contractului de arendare şi considerăm, de asemeni, atâta timp cât nu a fost reziliat sau anulat, cazuri în care nu poate beneficia de acest drept. Dreptul la acţiune al arendaşului izvorăşte dintr-un drept de creanţă care urmăreşte anularea actului juridic de înstrăinare care îl lezează.

Această restrângere legală pe care o suportă proprietarul are loc numai când se realizează efectiv transmiterea dreptului real principal de proprietate asupra terenului şi nu dezmembrămintele acestuia, cum ar fi uzufructul sau atributul folosinţei în condiţiile legii arendării.

Preempţiunea se exercită numai la vânzare, care este un contract cu titlu oneros şi comutativ, având ca element esenţial contraprestaţia, constând din preţ. Fiind o prevedere expresă a legii, care se referă numai la actul juridic al *„vânzării"*, putem conchide că la alte forme de înstrăinare nu este obligatorie preempţiunea, altminteri am adăuga la lege. Este cazul înstrăinării prin schimb, donaţie, întreţinere etc. Aceste contracte au în vedere fie un interes aparte al proprietarului şi care nu duce la fărâmiţarea lotului (la schimb când se urmăreşte primirea unui anumit teren), fie sunt încheiate în consideraţiunea persoanei, în special la actele cu titlu gratuit.

Obiectul dreptului de preempţiune îl constituie numai terenurile agricole (arabile, păşuni, fâneţe, livezi, vii etc.) situate în extravilan. Enunţul legal este limitativ şi deci *per a contrario* nu pot face obiect ai dreptului de preempţiune alte categorii de terenuri, cum ar fi de exemplu cele ocupate de vegetaţie forestieră (pădurile). Faţă de interesul naţional-economic ce-l prezintă pădurile, considerăm că se impune *de lege ferenda* extinderea şi în cazul lor, pentru că existenţa compactă a unor suprafeţe mari duce la o protejare a lor mai eficientă.

S-a exprimat părerea că acest drept poate fi exercitat, ca o facultate, şi în cazul în care terenul agricol din extravilan face parte din domeniul privat al statului sau al unităţii administrativ-teritoriale. Având în vedere prevederile legale pe care le analizăm în legătură cu acest drept, care poate fi invocat numai în contractele de vânzare cumpărare el nu poate fi recunoscut în cadrul aducerii ca aport într-o societate comercială (Legea nr. 31/1990) într-o societate agricolă (art.3 din legea nr. 36/1991) sau civilă (art.1491 – 1499 C.civil).

La exproprierea pentru utilitate publică după procedura prevăzută de Legea nr. 33/1994, care este tot o vânzare, dar forţată,

dreptul de preemţiune nu poate fi invocat pentru că terenul trece în domeniul public care are caracterele lui specifice. Dar, în schimb, se consideră că în cazul retrocedării imobilului expropriat, proprietarul anterior are un drept de preemţiune la cumpărare, dacă expropriatorul s-a hotărât să-l înstrăineze.

În caz de tranzacţie, care este cârmuită de art.1704 – 1716 C.civil, în care părţile îşi fac renunţări şi concesii reciproce pentru a preîntâmpina sau pentru a stinge un litigiu dintre ele, ce poate avea ca obiect înstrăinări de teren ce se apreciază oneroase, nu se poate pune problema exercitării dreptului de preempţiune. Aici facem observaţia că dacă obiectul tranzacţiei îl constituie un contract încheiat de părţi şi care se află în litigiu, dat la încheierea lui, având ca obiect vânzarea de terenuri agricole în extravilan şi era necesară preempţiunea, tranzacţia nu poate să aibă loc pentru a acoperi o nulitate preexistentă. Tranzacţiile intră sub incidenţa instanţelor judecătoreşti, care, pronunţând hotărârea de expedient conform art.271 C.pr. civ., vor verifica dacă nu se încalcă o normă de drept imperativă, cum este şi cazul preempţiunii, sau dacă pe această cale se urmăreşte ocolirea legii. La tranzacţiile extrajudiciare problema apare mai simplă pentru că dacă privesc terenuri agricole în extravilan se cere forma necesară pentru contractele autentice.

Dacă se vinde un drept de proprietate asupra unui teren litigios şi una dintre părţi se hotărăşte să vândă, o poate face numai după regulile dreptului comun şi, în consecinţă, va fi obligată să respecte dreptul de preempţiune. Legea, cantonând exercitarea obligatorie a dreptului de preempţiune şi având în vedere raţiunile ce stau la baza acestuia, el nu este aplicabil la terenurile intravilane, la construcţii şi nici la bunuri mobile.

În acest sens, în practică s-a statuat că unul dintre indivizări este îndreptăţit să înstrăineze cota sa ideală din dreptul de proprietate, fără nicio formalitate şi fără consimţământul celorlalţi coindivizări, având ca obiect coproprietatea unui apartament, deoarece legea nu conferă dreptul de preempţiune. Acest drept este prevăzut expres şi se aplică în condiţiile art.48 – 49 din Legea fondului funciar.

Susţinem că, faţă de dispoziţiile imperative ale art.48 din Legea nr. 18/1991, şi în cazul statului, când înstrăinează prin vânzare trebuie să se exprime şi dreptul de preempţiune. Acestea sunt însă situaţii rare şi se referă bineînţeles la terenuri din domeniul privat al statului, la

vânzarea cărora mai sunt şi alte restricţii sau condiţii impuse de lege (ex. licitaţia). Ca în toate cazurile pentru care s-a instituit preempţiunea, se au în vedere raţiunile care au stat la baza reglementării ei, de a crea suprafeţe agricole mai mari pentru exploataţie agricolă, pentru identitate de regim juridic şi egalitate de tratament juridic, indiferent de titularul dreptului de proprietate. Dacă intenţia legiuitorului ar fi fost alta ar fi prevăzut expres în lege. Ca argument de text, art.41 al.2 din Constituţia României care prevede un regim juridic egal pentru proprietatea privată, indiferent de titular, precum şi art.6 din Legea nr. 18/1991 care prevede că domeniul privat al statului este supus dispoziţiilor de drept comun, dacă nu se prevede altfel prin lege.

La fel considerăm că şi în cazul înstrăinării de terenuri agricole din extravilan care au fost moştenite de cetăţeni străini se impune aceeaşi procedură a exercitării dreptului de preempţiune, deoarece legiuitorul a urmărit în toate situaţiile crearea, în viitor, a unor suprafeţe compacte în interesul promovării unei agriculturi moderne. Esenţialul pentru dreptul de preempţiune, care este conferit de lege anumitor titulari, constă în faptul că aceştia au întâietate la cumpărare, sunt preferaţi de lege înaintea altor posibili cumpărători care au obligaţia să se abţină de la cumpărare până nu trece termenul prevăzut de lege în favoarea titularilor dreptului de preempţiune, pentru că dacă nu-l respectă actul încheiat este anulabil.

Titularii dreptului de preempţiune, potrivit art.48 al.2 din Legea nr. 18/1991, sunt, în ordine: coproprietarii, proprietarii vecini, statul (art.48 al.6), care se exercită prin Agenţia de Dezvoltare Rurală. Ulterior, prin art.9 al Legii nr. 16/1994 s-a acordat dreptul de preempţiune arendaşului, persoană fizică, care are dreptul de preempţiune, înaintea statului, în cazul înstrăinării prin vânzare a terenurilor agricole din extravilan, care au făcut obiectul contractului de arendare. Alin.2 al aceluiaşi text prevede exercitarea dreptului *„în condiţiile legii”*, făcând astfel trimitere la dispoziţiile art.48 al.1 din Legea nr. 18/1991. Prin art. 5 din Legea nr. 54/1994, statul şi-a pierdut calitatea de titular al acestui drept.

Statul mai poate să apară la exercitarea dreptului de preempţiune în ipostaza când are calitatea de coproprietar sau de proprietar vecin şi atunci beneficiază de ordinea de prioritate conferită de calitatea respectivă.

Una din inovaţiile Legii nr. 54/1998 este prevăzută de art. 8 anume situaţia în care îşi exercită dreptul mai mulţi titulari de acelaşi rang, când vânzătorul are dreptul să aleagă pe unul dintre ofertanţi. După propria dorinţă şi fără să existe vreun criteriu. Reglementarea constituie un progres faţă de Legea nr. 18/1991 care crea dificultăţi când erau mai mulţi acceptanţi. Prevederea are în sine şi raţiunea de a nu fărâmiţa proprietatea.

Ordinea preferată de lege trebuie respectată iar preferinţa proprietarului se manifestă în cadrul ofertanţilor din aceiaşi categorie (coproprietari, vecini, arendaşi, art. 5).

Nu are nicio importanţă care este izvorul coproprietăţii şi nici a vecinătăţii sau durata acesteia din urmă. Precizăm că la coproprietate este vorba de existenţa ei chiar asupra terenului agricol din extravilan ce urmează a forma obiectul vânzării, nicidecum faptul că se află în coproprietate cu un alt bun (teren situat în altă parte, construcţie etc). Este interpretarea teleologică ce se desprinde din text, pentru că efectul juridic urmărit este să se ajungă la încetarea coproprietăţii şi să se împiedice fărâmiţarea terenurilor agricole.

O chestiune de drept care se pune în sensul art.68 al.2 este dacă dreptul de preempţiune priveşte şi pe coindivizar. Suntem de părere că textul are în vedere ambele modalităţi ale coproprietăţii: devălmăşia şi proprietatea indiviză pe cote-părţi. Într-o opinie contrară se aduce argumentul că cel aflat în indiviziune poate pune capăt acesteia pe calea partajului (judiciar sau voluntar).**cdvii** Credem că nu are relevanţă juridică acest aspect, titularul dreptului de proprietate este cel care dispune şi în consecinţă poate alege calea partajului sau a vânzării pe care o consideră mai avantajoasă pentru el. Acolo unde legea nu dispune nu se poate face altă distincţie. Pe de altă parte, partajul şi vânzarea au natură juridică diferită, efectele lor sunt diferite, riscurile pe care şi le asumă părţile sunt altele precum şi garanţiile ce rezultă din ele. Important este de reţinut că cel care alege este titularul dreptului de proprietate şi o poate face fără nicio îngrădire, dar din moment ce a ales calea înstrăinării prin vânzare se va supune dreptului de preempţiune, care nu este aplicabil în cazul partajului efectuat după dispoziţiile art.728 C.civil şi Legea nr. 603/1943, dacă prin ipoteză se recurge la procedura acolo reglementată. Cumpărătorul ia locul coproprietarului, rămânând în indiviziune cu ceilalţi coproprietari. În prezent Legea nr. 603/1943

este abrogată prin O.G. nr. 138/2000.

De reţinut că în materie de partaj, dacă se recurge la această modalitate de şiştare a indiviziunii, potrivit art.728 C.civil şi Legea 603/1943, nu sunt incidente dispoziţiile referitoare la dreptul de preempţiune, fără distincţie dacă partajul se face pe cale voluntară sau judiciară. Împărţeala are caracter declarativ. Dacă împărţeala încetează prin vânzarea la licitaţie publică, conf. art.9 din Legea 603/1943, la care poate participa oricine, întrucât licitaţia este o adevărată vânzare trebuie respectat dreptul de preempţiune la preţul cel mai ridicat. În acest caz este necesară introducerea în cauză a A.D.A.R. care va chema pe toţi titularii dreptului de preempţiune să participe la licitaţie în cadrul termenului de 30 zile până la care se prelungeşte licitaţia pentru a păstra intact termenul de opţiune.

O ultimă remarcă în legătură cu situaţia proprietarului vecin, formularea textului apare clară şi *de lege lata* face referire numai pentru vecinul proprietar (chiar dacă este nudul proprietar), nicidecum şi pentru vecinul titular al altui drept real principal.

Tot în legătură cu titularii dreptului de preempţiune mai este de remarcat incapacitatea prevăzută de art.46 al.2 din Legea nr. 18/1991, în toate cazurile de dobândire, prin acte juridice între vii când proprietatea dobânditorului nu poate depăşi 100 ha teren agricol în echivalent arabil, de familie, sub sancţiunea nulităţii absolute a actului de înstrăinare.

Exercitarea dreptului de preempţiune se face după regulile dreptului comun, fiind necesare să fie îndeplinite condiţiile actului de dispoziţie, cât şi reguli speciale. Acestea din urmă sunt: regula oficialităţii, regula obiectivităţii cerute de textul legal arătat.

Credem că vânzătorul care face oferta trebuie să indice şi preţul cerut, întrucât dreptul de preempţiune se poate exercita numai la preţ egal, condiţie care este subînţeleasă. Înştiinţarea făcută şi înregistrată de proprietar la Consiliul local şi reprezintă tocmai o ofertă de a contracta având toate elementele specifice ofertei. Ea este destinată numai celor care sunt beneficiari ai preempţiunii şi care sunt chemaţi să accepte într-un termen determinat imperativ, admis în dreptul civil român. Suntem de părere că oferta poate fi retrasă atâta timp cât nu a fost acceptată dar numai respectând procedura şi încunoştinţarea în care ea a fost lansată. Odată acceptată nu mai poate fi retrasă şi contractul se încheie, considerându-se acordul de voinţă dat în

condiţiile legii speciale. Dacă se refuză încheierea contractului în formă autentică se poate apela la instanţă, unde apreciem că va fi citată şi A.D.A.R. pentru a prezenta documentaţia din care să rezulte îndeplinirea cerinţelor legale şi pentru opozabilitatea hotărârii care se va pronunţa, recurgând dacă apreciază necesar la căile de atac pe care le au la îndemnână părţile din proces. Hotărârea pronunţată ţine loc de act autentic de înstrăinare. Instanţa va constata încheierea contractului în condiţiile specifice (care nu este un antecontract), că s-a convenit asupra transferului proprietăţii, concluzie care se desprinde din caracterul oficial al procedurii.

Termenul de 30 de zile odată expirat stinge dreptul de a-l mai putea exercita, fiind un termen de decădere (de drept material). Ulterior, terenul se vinde liber oricărui solicitant îndreptăţit să o facă (art.46 al.2, art.47 al.1 din Legea nr. 18/1991, art.135 din Constituţie).

Prin considerentele precedente am anticipat şi efectele dreptului de preempţiune, principalul efect fiind încheierea contractului şi strămutarea proprietăţii la cumpărător. În regimul de carte funciară dreptul se constituie prin intabulare conform Legii nr. 115/1938, rămasă în vigoare până la îndeplinirea lucrărilor tehnice de cadastru şi având în vedere art.22 din Legea cadastrului nr. 7/1996.

Sancţiunea *nerespectării dreptului* de preempţiune este nulitatea relativă a contractului încheiat, opinie pe care o împărtăşim.**cdviii** Ea rezultă din art.69 al Legii nr. 18/1991 şi art. 5 din Legea nr. 54/1998, care prevede că actul încheiat cu încălcarea dreptului de preempţiune este anulabil. Poate cere anularea orice persoană care justifică un interes legitim şi poate avea calitatea procesuală, intrând în categoria acestora cei cărora li s-a încălcat posibilitatea exercitării lui, iar dacă vânzarea s-a făcut prin simulaţie persoanele interesate să intenteze acţiunea în declararea simulaţiei.

Dreptul la acţiune, fiind un drept personal se prescrie în cadrul termenului general de prescripţie de 3 ani, prevăzut de art.3 din Decretul 167/1958.

Realizarea practică a dreptului de preempţiune a fost o lungă perioadă împiedicată din cauză că nu s-a înfiinţat şi nu a funcţionat A.D.A.R., care este o deficienţă majoră a sistemului nostru legislativ. Circuitul civil al terenurilor a fost stânjenit şi blocat din această cauză, obligând pe cei interesaţi fie să ezite, fie să găsească soluţii improvizate. Pentru a nu se încălca legea s-a recurs la înstrăinarea

unor terenuri prin încheierea unor acte juridice simulate, pe când în realitate s-au făcut vânzări-cumpărări sau pur şi simplu s-a plătit terenul şi s-a luat în posesie. În multe cazuri s-au încheiat acte sub semnătură privată, părţile ignorând legea sau apreciind că nu o încalcă. Tot în practică s-a mai întâmplat că s-a recurs la încunoştinţarea sau notificarea coproprietarilor sau vecinilor.

În cazul coproprietarilor unde s-a procedat aşa, socotim că vânzarea unei cote-părţi către coproprietar nu poate duce la anularea actului de vânzare-cumpărare, oricum coproprietarul este primul preferat la preempţiune şi nu lezează pe altul.

În privinţa fructelor cumpărătorul a fost tratat în speţă ca fiind de bună credinţă. El nu poate fi obligat la contravaloarea folosului sustras pentru că nu s-a probat împotriva lui reaua-credităţă şi că ar fi folosit abuziv acel teren. Mai mult decât atât, în favoarea lui a existat aparenţa dreptului şi considerentul de echitate că a cules rezultatul muncii sale. Apreciem că el nu mai poate fi considerat de bună credinţă după rămânerea definitivă a hotărârii judecătoreşti de anulare a contractului.

Pentru clarificarea acestor situaţii, majoritatea impuse prin forţa unor împrejurări, că s-a procedat astfel nu sunt împrejurări ce s-ar imputa celor ce au procedat ca atare, apreciem că se impune intrarea în legalitate. Pentru aceasta, măsurilor de sancţionare şi de tulburare a circuitului creat deja ca o stare de fapt incontestabilă, interpretărilor contradictorii şi creării unor situaţii tensionate care ar duce la înmulţirea proceselor civile, este de preferat o soluţionare globală conformă cu intenţia părţilor de la data când au recurs la astfel de raporturi juridice.

În cazul exproprierilor pentru cauză de utilitate publică care este un procedeu unic de achiziţie forţată a bunurilor imobile ce vor fi afectate pentru lucrări de interes naţional sau de interes local reglementat de Legea nr. 33/1994 nu sunt aplicabile dispoziţiile privind exercitarea dreptului de preemţiune.

Se pune în discuţie exercitarea preemţiunii când operează cesiunea amiabilă conform art. 4 din Legea nr. 33/1994 pentru care semnificaţia unei înstrăinăiri imobiliare chiar în cazul acestei cesiuni de natură excepţională deşi operează opţiunea conferită de preemţiune, noul proprietar va trebui să se supună procedurii de expropriere ceea ce reduce importanţa chestiunii doar la enunţarea ei

teoretică.

Dreptul de preemţiune este reglementat cu unele particularităţi şi în codul silvic, la art.52 (*Legea nr. 26/1996*). Este vorba de dreptul de preemţiune al statului în cazul vânzării terenurilor cu vegetaţie forestieră, a enclavelor din fondul forestier proprietate publică şi a terenurilor limitrofe acestora.

Dreptul statului de exercitare a preemţiunii derivă din calitatea acestuia de autoritate centrală care este importantă în domeniul silviculturii. Ocrotirea pădurilor, administrarea economiei forestiere, regimul silvic în general reprezintă un interes naţional major care în practică nu se bucură de o protecţie eficientă. Dreptul de preemţiune al statului ca un mijloc de protecţie al fondului silvic care trebuie transmis şi generaţiilor viitoare, este una din firavele măsuri de protecţie a regimului silvic, care apreciem că a stat şi în concepţia legiuitorului la adoptarea Legii nr. 26/1996.

Având în vedere că art.**cdix**52 din Codul silvic se referă la terenurile aflate în vecinătate cu fondul forestier proprietate publică, al cărui singur proprietar este statul, apreciem alături de opinia unui alt autor exprimată în literatura de specialitate că singur statul poate beneficia de dreptul de preemţiune instituit de codul silvic. Drept urmare, unităţile administrativ-teritoriale nu pot beneficia de această preemţiune specială. Legiuitorul l-a restrâns doar în favoarea statului exercitat prin intermediul Regiei Naţionale a Pădurilor. Participarea statului la exercitarea preemţiunii are loc în calitate de persoană juridică ca subiect de drept civil şi nu în calitatea sa de titular al puterii suverane. În temeiul acestui drept statul dobândeşte proprietatea terenurilor ce constituie enclave din fondul forestier proprietate publică sau sunt limitrofe acestui fond precum şi terenurile acoperite cu vegetaţie forestieră, în cazul vânzării lor, cu preferinţă faţă de orice cumpărător, la preţ şi în condiţii egale. Domeniul dreptului de preemţiune este limitat la aceste părţi ale fondului forestier şi este reglementat ca şi în cazul terenurilor prevăzute de Legea nr. 18/1991, care are semnificaţia juridică a unei instituţii precontractuale, care creează prin lege posibilitatea statului ca în anumite condiţii să perfecteze acest contract.

În legătură cu exercitarea dreptului de preemţiune art.52 al.2 din codul silvic prevede că: „*Proprietarul vânzător este obligat să încunoştinţeze, în scris, unitatea silvică teritorială în raza căreia se află*

terenul respectiv, *în legătură cu intenţia de vânzare*. *Unitatea silvică sesizată îşi va manifesta opţiunea în termen de 30 zile*, *după care dreptul de preemţiune încetează*".

Opinăm că această înştiinţare are caracterul unei oferte pentru că trebuie să cuprindă elementele esenţiale ale unui viitor contract de vânzare-cumpărare şi anume, identificarea terenului, preţul, alte condiţii legale ale vânzării.

Dreptul de preemţiune al statului se exercită la preţ şi aceasta în condiţii egale. Unele dificultăţi reale le prezintă stabilirea preţului când poate să apară concurenţa dintre stat şi un virtual cumpărător. Pentru a lipsi de eficienţă textul art.52 din Codul silvic, proprietarul împreună cu textul poate să creeze aparenţă unor anumite preţuri, care să aibă scop eludarea intereselor statului. De aceea s-ar impune o mai mare precizie a textului, anume efectuarea unei expertize de specialitate pentru stabilirea preţului la nivelul valorii reale de circulaţie.

În urma acceptării ofertei de către stat, contractul va fi încheiat, forma scrisă şi autentică constituind condiţia *ad validitatem*. Dacă nu s-a încheiat contractul în forma autentică datorită refuzului uneia din părţi, cealaltă parte are posibilitatea de a acţiona în judecată pentru obţinerea unei hotărâri care, fie să oblige pe promitent la încheierea contractului, fie să pronunţe o hotărâre care să ţină loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

Vânzarea făcută cu nerespectarea dreptului de preemţiune al statului este sancţionată cu nulitatea absolută (art.52 alin2).

Dreptul de preemţiune reglementat de Legea nr. 54/1998, *privind circulaţia juridică a terenurilor*. Această lege lărgeşte aria dispoziţiilor referitoare atât la terenurile aflate în circuitul civil, cât şi la persoanele care au vocaţia de a dobândi dreptul de proprietate asupra acestor terenuri.

În chiar textul art. 1 al. legii se prevede că terenurile proprietate privată, indiferent de titularul lor, sunt şi rămân în circuitul civil. Ele pot fi înstrăinate şi dobândite cu respectarea dispoziţiilor legale.

În acest act normativ preemţiunea este reglementată de art. 4 şi 5. Prevederile art.4 din lege statuează că înstrăinarea terenurilor agricole situate în intravilan este liberă, fără să fie necesară exercitarea dreptului de preemţiune.

În art. 5 dreptul de preemţiune este recunoscut: *coproprietarilor*, *vecinilor* sau *arendaşilor* terenurilor agricole din

extravilan ce sunt supuse înstrăinării prin vânzare. Aici sunt de reţinut unele precizări cu caracter de noutate. Astfel, statul român nu mai are un drept distinct de preemţiune, decât în cazul când are calitatea de coproprietar sau de vecin.

Situaţia arendaşului este la fel modificată.

În art.9 din Legea arendării nr. 16/1994, se prevedea dreptul de preemţiune al arendaşului persoană fizică înaintea statului prin vânzarea terenurilor agricole din extravilan, arendate, ori prin art.5 al Legii nr. 54/1994, acest drept aparţine arendaşului fără distincţia dacă este persoană fizică sau juridică.

În concluzie, rezultă că ordinea de preferinţă din reglementările anterioare deja analizate, a fost păstrată aceştia fiind: coproprietarii, vecinii, arendaşii. Rezidă deosebirea în aceea că vânzătorul are dreptul să aleagă, în condiţii egale, pe oricare dintre ofertanţii din aceeaşi categorie. Aceasta pentru a evita fărâmiţarea care era posibilă în reglementarea anterioară în parcele mici în ipoteza că ar fi cumpărat toţi beneficiarii din aceeaşi categorie.

În fine, *sancţiunea nerespectării* dreptului la preemţiune este *nulitatea relativă* a contractului încheiat. Ea aparţine ca excepţie unor persoane care nu au participat la încheierea actului juridic. Aceştia sunt titularii dreptului enumeraţi de lege de exercitare a preemţiunii care a fost încălcat prin încheierea actului. Fiind vorba de nulitate relativă ea poate fi confirmată expres sau tacit, înstrăinarea devenind astfel valabilă.

3. Particularităţi privind schimbul de terenuri.

În condiţiile actuale schimbul de terenuri poate fi realizat pe cale voluntară între proprietari de terenuri. Contractul de schimb este reglementat de art.1405 – 1409 din C.civ., care în materie de terenuri se completează cu prevederile art.51 – 52 din Legea nr. 18/1991 cu interdicţiile de a face operaţiuni juridice cu terenuri de către străini, conform art.47 din lege până la modificarea intervenită prin art. 12 şi 13 din Legea nr. 54/1998.

Există asemănări între contractul de vânzare-cumpărare şi contractul de schimb, având însă şi reguli specifice. Schimbul este definit de art. 1405 C.civ. ca fiind *un contract în care părţile îşi dau respectiv un lucru pentru altul*.

Actul de schimb constă în temeiul art. 12 din Legea nr. 54/1998, *în schimbul de terenuri între persoane fizice sau între persoane juridice*

private, *ori între persoane fizice şi persoane juridice private făcut prin acordul părţilor*.

Schimbul de terenuri, indiferent de calitatea copermutanţilor, trebuie să îmbrace obligatoriu forma înscrisului autentic. Nerespectarea formei autentice este sancţionată cu nulitatea absolută (art.72 alin.1 din Legea nr. 18/1991, republicată, respectiv art. 12 alin.2 din Legea nr. 54/1998). Pe lângă această condiţie, atunci când schimbul de terenuri are loc între persoane juridice care au în administrare terenuri proprietatea statului, schimbul se poate perfecta numai cu avizul Ministerului Agriculturii şi Alimentaţiei, dacă este vorba de terenuri agricole din extravilan, sau al Ministerului Mediului dacă sunt terenuri care fac parte din celelalte categorii. Acelaşi aviz este obligatoriu şi în situaţia când schimbul de terenuri intervine între persoane juridice şi persoane fizice sau persoane juridice de tip particular (art.72 alin. 2 din Legea nr. 18/1991) Întregul capitol V (art. 66 – 73) din Legea fondului funciar a fost abrogat prin art. 19 din Legea nr. 54/1998. Aducem în atenţie acest aspect din perspectiva succesiunii în timp a regimului juridic al terenurilor.

El are relevanţă în litigii pendinte la instanţe cu privire la legalitatea unor operaţiuni de schimb efectuate anterior abrogării textelor din legea fondului funciar care în cazul persoanelor juridice era condiţionată de existenţa avizului favorabil, dat în prealabil.

S-a pus problema în jurisprudenţă dacă lipsa avizului sau neregularitatea acestuia după prescripţiile art. 51 din redactarea iniţială a Legii fondului funciar, produce nulitatea schimbului efectuat sub imperiul acestor reglementări, acţiunea fiind formulată în epoca legii dar soluţionată după abrogarea Cap. V referitor la „Circulaţia juridică a terenurilor".

Instanţele au anulat schimbul de terenuri efectuat între primărie şi o societate comercială agricolă (provenită din fostul IAS) pentru neîndeplinirea acestor cerinţe imperative ale legii. Împărtăşim soluţia instanţei care reţine că actele juridice sunt cârmuite de dispoziţiile în vigoare la data încheierii lor. Este fără relevanţă împrejurarea că ulterior acest aviz nu mai este cerut în prealabil din partea Ministerului Agriculturii şi Alimentaţiei sau a Ministerului Apelor, Pădurilor şi Mediului; după caz. Actul de schimb nu a fost încheiat în forma autentică în faţa notarului, care fiind o condiţie *ad validitatem*, neîndeplinirea acesteia atrăgând sancţiunea nulităţii

absolute a actului juridic de schimb de terenuri.

În acelaşi timp art.51 alin.3 din Legea nr. 18/1991 prevede că prin schimb fiecare teren dobândeşte situaţia juridică a terenului pe care îl înlocuieşte, cu respectarea drepturilor reale. Punerea în posesie a copermutanţilor se face atunci când pentru schimb este necesar avizul unuia din cele două ministere, în prezenţa delegatului oficiului judeţean de cadastru şi organizare teritorială, cu operarea modificărilor în evidenţa cadastrală şi de registru agricol. Avizul necesar de la Ministerul Agriculturii şi Alimentaţiei, în cazul terenurilor agricole din extravilan, sau al Ministerului Mediului, dacă terenul este din altă categorie este un act administrativ individual. El este necesar şi când schimbul se face între persoane juridice care au în administrare terenuri aflate în proprietatea statului sau unităţilor administrativ-teritoriale, pe de o parte şi alte categorii de persoane juridice de tip privat sau asociativ (societăţi comerciale, fundaţii, asociaţii etc.) sau persoane fizice. Ca act administrativ individual este supus controlului instanţei de contencios administrativ, conform Legii nr. 29/1990, ordinul emis de Ministrul Agriculturii şi Alimentaţiei privind un schimb de teren, poate fi atacat de cei care se consideră neîndreptăţiţi, prevalându-se de calitatea de proprietari pe care o ignoră acel ordin.**cdx** Instanţele sunt datoare să verifice titlurile de proprietate şi evidenţele de la comisia judeţeană constituită în baza Legii nr. 18/1991. Acest minister nu aprobă ci *doar avizează* schimbul. Acest aviz nu se poate emite dacă coschimbaşii nu fac dovada existenţei titlului de proprietate pentru terenurile obiect al schimbului. Schimbul efectuat după intrarea în vigoare a Legii nr. 54/1998 nu mai este condiţionat de obţinerea prealabilă a unor asemenea avize. În regimul juridic instituit de Legea nr. 54/1998, chestiunea prezintă importanţă mai redusă.

Actualmente regimul este mai elastic, nemaifiind necesară autorizaţia administrativă.

Adeverinţele provizorii nu constituie titlu de proprietate, aşa că schimbul făcut în temeiul lor nu este valabil, pentru că dacă se dovedeşte că una din părţi nu este proprietar al lucrului aceasta va trebui să întoarcă lucrul primit (art.1407 C.civ.). Avizele date greşit (în speţă de Ministerul Mediului) pot fi retrase de organul emitent, fiindcă în plan contractual, cât timp nu s-a dovedit calitatea de proprietari a coschimbaşilor, avizul este lipsit de obiect. Construcţia juridică pe

temeiul reglementărilor anterioare nu mai are semnificaţie pentru că s-a dat circulaţiei juridice a terenurilor, un caracter mai elastic bazat pe liberul acord al părţilor, extinzându-se principiul consensualităţii prin eliminarea acelei părţi de formalism, considerat inutil în concepţia legiuitorului din 1998.

Schimbul poate rămâne valabil şi în ideea vânzării de bunuri viitoare, admisibilă în dreptul nostru civil. Dacă ulterior cel care deţine adeverinţa primeşte titlul de proprietate, cum este şi firesc în majoritatea cazurilor, înstrăinarea devine perfect valabilă. Este valabilă regula privind vânzarea unor bunuri viitoare, care nu sunt în patrimoniul părţii la data încheierii actului.

Schimbul este permis indiferent de categoria de folosinţă a terenurilor sau de locul amplasării lor, în intravilan sau extravilan. Din interpretarea art. 1407 C.civ. rezultă *nulitatea contractului* dacă copermutanţii nu sunt proprietari a terenurilor obiect al schimbului.

Deci problema dacă pot fi încheiate acte juridice de schimb de terenuri sau de vânzare-cumpărare pe baza adeverinţelor provizorii şi în lipsa titlului de proprietate care nu a fost eliberat, este soluţionată controversat şi se impun aceste precizări.

În practica judiciară s-a reţinut că aceste adeverinţe nu constituie titlu de proprietate în sensul art.480 C.civ. şi nici cele ale Legii nr. 18/1991. Hotărârea C.S.J. nr. I/1997, aduce oprelişti numai la revendicare şi la ieşirea în indiviziune.

Chiar făcând dovada provizorie şi având o valabilitate tranzitorie îl îndreptăţeşte pe titular la înstrăinare şi nu poate fi atacat de terţi actul juridic încheiat. Considerăm că înstrăinarea este legală şi ne aflăm în situaţia unei înstrăinări sub condiţie rezolutorie, actul translativ urmând să se consolideze în momentul obţinerii ulterioare a titlului de proprietate. Un coschimbaş nu poate invoca drept motiv de nulitate lipsa titlului, pentru că ar invoca propria turpitudine ceea ce nu este admis.

În regimul de carte funciară fără acest titlu nu se poate efectua intabularea şi deci nici contractul în formă autentică. La intravilan s-a admis în practica notarială înstrăinarea sub rezerva prezentării unui certificat de la consiliul local, care să ateste dacă terenul respectiv a făcut sau nu obiectul Legii nr. 18/1991, sau făcând obiectul reconstituirii, vânzătorul are dreptul la eliberarea certificatului de urbanism în condiţiile Legii nr. 50/1991. Această soluţie cu caracter de

provizorat impusă de nevoi practice, are în vedere şi faptul că lucrările cadastrale prevăzute de Legea nr. 7/1996, nu sunt finalizate şi circuitul civil nu poate rămâne în aşteptare.

În regimul de carte funciară, actul translativ al proprietăţii are între părţi valoarea unui antecontract şi le obligă să-şi îndeplinească obligaţiile pe care şi le-au asumat. El trebuie să dea dovadă de loialitate şi să negocieze cu bună-credinţă, în caz contrar partea păgubită poate să pretindă dezdăunări, pentru care sunt autori care fac propunerea instituţionalizării răspunderii civile precontractuale.**cdxi**

Restricţii în materia schimbului legiuitorul a stabilit prin art.12 alin.3, în primul rând, pentru terenurile proprietate publică, domeniul public fiind inalienabil.

În al doilea rând, ca la orice înstrăinare, proprietatea celui care dobândeşte nu poate depăşi 200 ha, limita superioară în echivalent arabil de familie (aplicabile prev. art. 12 alin. 2 din lege). Tot astfel, sunt oprite schimburile privind terenurile pentru care prin lege, s-a stabilit inalienabilitatea temporară. În acest sens art. 32 din Legea nr. 18/1991 prevede că terenul atribuit conform art. 19, 21, 43 nu poate fi înstrăinat prin acte între vii timp de 10 ani sub sancţiunea nulităţii absolute a actului de înstrăinare.

Inalienabilitatea temporară priveşte şi terenurile trecute în titluri de proprietate în privinţa cărora există litigii pe rolul instanţelor judecătoreşti conform art. 15 din Legea nr. 54/1998, până la soluţionarea irevocabilă a litigiului.

Note bibliografice:

Capitolul VIII.

APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ŞI A ALTOR DREPTURI REALE

Secţiunea I.

Consideraţii generale privind mijloacele juridice de apărare a dreptului de proprietate şi a celorlalte drepturi reale principale.

Ca orice drept subiectiv, dreptul de proprietate se bucură de protecţie juridica care se realizează printr-o diversitate de mijloace juridice, directe sau indirecte, reglementate de dreptul civil, drept procesual civil, drept penal, dreptul administrativ etc.

Prin mijloace de drept civil, dreptul de apărare şi celelalte drepturi reale principale sunt apărate în mod direct, iar prin celelalte

mijloace de drept se realizează o ocrotire indirectă. Mijloacele de apărare indirecte urmăresc realizarea altor scopuri şi numai în subsidiar se produce efectul apărării drepturilor reale.

Mijloacele juridice nespecifice de apărare a dreptului de proprietate constau în acţiunile născute din contracte în legătură cu executarea lor, cu răspunderea pentru repararea prejudiciilor cauzate de fapte ilicite, acţiuni rezultate din îmbogăţirea fără justă cauză, acţiuni în anularea sau nulitatea actelor juridice. Ele se întemeiază direct şi nemijlocit pe dreptul de creanţă se nasc şi se realizează în strânsă legătură cu dreptul de proprietate.

Mijloacele juridice specifice sau directe de apărare a dreptului de proprietate şi a altor drepturi reale sunt acţiuni reale, care se întemeiază direct pe dreptul de proprietate: *acţiuni peţitorii* şi *acţiuni posesorii*.

Acţiunile peţitorii sunt acele acţiuni reale prin care se solicita instanţei de judecată să se stabilească în mod direct că reclamantul este titularul dreptului de proprietate sau al altui drept real asupra unui bun. Redobândirea posesiei în urma admiterii acţiunii reclamantului este doar un efect accesoriu al admiterii acţiunii peţitorii. Sunt incluse în categoria acţiunilor peţitorii: *acţiunea în revendicare*; *acţiunile confesorii*; *acţiunea în grănițuire*; *acţiunea în prestaţie tabulară*; *acţiunile de carte funciară*; *acţiunile negatorii*. Acţiunile peţitorii aparţin exclusiv dreptului încălcat.

Acţiunile posesorii sunt acele acţiuni prin care se urmăreşte apărarea posesiei, ca simplă stare de fapt, împotriva oricărei tulburări, fie pentru a o menţine, fie pentru a o redobândi dacă a fost pierdută. Ele prezintă avantajul că reclamantul nu trebuie să dovedească însuşi dreptul de proprietate asupra imobilului, ci doar faptul posesiei în anumite condiţii. Atunci când posesorul este şi proprietarul terenului, împrejurare mai des întâlnită, prin redobândirea posesiei ca efect al admiterii acţiunii posesorii se apără însuşi dreptul de proprietate.

Secţiunea II.

Acţiunea în revendicare

1. Noţiuni şi caractere juridice. Codul civil evocă acţiunea în revendicare, fără să o definească, în cuprinsul art. 1909 al. 2, unde, referindu-se la bunurile mobile, dispune că aceluia care a pierdut sau i s-a furat un lucru poate să-l revendice în curs de 3 ani din ziua când l-a pierdut sau i s-a furat.

*Acţiunea în revendicare este definită ca acea acţiune reală prin care reclamantul cere instanţei de judecată să i se recunoască dreptul de proprietate asupra unui bun determinat şi pe cale de consecinţă, să-l oblige pe pârât la redarea posesiei bunului de la posesorul neproprietar***cdxii**.

În jurisprudenţă s-a decis ca acţiunea în revendicare este acţiunea prin care proprietarul neposesor reclamă şi deci solicită restituirea bunului de la posesor neproprietar**cdxiii**.

Revendicarea este cea mai importantă acţiune peţitorie, întrucât are ca obiect atât invocarea raportului juridic ai dreptului de proprietate, cât şi asigurarea exerciţiului său, vizând în mod direct proprietatea în toată complexitatea sa. Prin intermediul său proprietarul îşi face cunoscut dreptul pe care îl are asupra bunului, *rei vindicatio*, se bazează pe existenţa dreptului de proprietate şi are ca scop obţinerea posesiunii.

Acţiunea în revendicare este cel mai specific mijloc juridic de obţinere a dreptului de proprietate şi a altor drepturi reale. Etimologia cuvântului *revendicare* îşi are originea în expresia latină *vindicatio* (*reinvindicatio*), preluată în dreptul francez cu termenul de *revendication* şi are înţelesul de a evidenţia operaţiunea de reintegrare a proprietarului titular în stăpânirea efectivă şi în folosinţa bunului**cdxiv**.

Se poate conchide că revendicarea este o acţiune reală, este întemeiată pe dreptul de proprietate, prin care se tinde a dovedi că reclamantul în realitate este titular ai dreptului; care îl îndrituieşte să ceară predarea posesiunii unui bun de către cel ce se pretinde proprietar.

Caracterele juridice generale ale acţiunii în revendicare sunt următoarele:

a) acţiunea în revendicare este o *acţiune reală*, având acest caracter imprimat de însăşi natura dreptului de proprietate care este dreptul real cel mai complet. Este reală că poate fi introdusă împotriva oricărei persoane care a încălcat dreptul de proprietate şi este legată în mod direct de bunul a cărui proprietate se reclamă. Caracterul real al acţiunii în revendicare subzistă atâta timp cât există posibilitatea de readucere a bunului în patrimoniul revendicantului, în natură. Dacă bunul a fost distrus sau a pierit, din cauze imputabile pârâtului, sau a fost dobândit de un terţ în mod irevocabil, acţiunea devine personală şi

se transformă într-una de despăgubiri.

b) acţiunea în revendicare are caracter *peţitoriu*, întrucât pune în discuţie însuşi dreptul de proprietate. În atare situaţie reclamantul este ţinut să facă dovada dreptului de proprietate. Prin aceasta se deosebeşte atât de acţiunea posesorie cât şi de cea întemeiată pe dreptul de creanţă. Prin aceasta se materializează distincţia în materie imobiliară dintre acţiunile posesorii care ţin de posesiune şi acţiunile peţitorii care privesc însăşi existenţa dreptului de proprietate. În materie mobiliară nu este prevăzută nicio acţiune posesorie.

c) acţiunea în revendicare, *este în principiu imprescriptibilă sub aspect extinctiv*. Acest caracter rezultă din perpetuitatea dreptului de proprietate care atrage după sine şi imprescriptibilitatea acţiunii care îl apără. Dreptul la acţiune se stinge numai odată cu stingerea însuşi a dreptului de proprietate pe care îl însoţeşte şi apără. Stingerea dreptului de proprietate apare în ipoteza când a fost dobândit de o altă persoană prin uzucapiune sau, în cazul bunurilor mobile prin posesia de bună credinţă. În acest sens art. 21 din Decr. 167/1958, prevede că prescripţia extinctivă *„nu se aplică dreptului la acţiune privitor la drepturile de proprietate, uzufruct, uz, abitaţie, servitute şi superficie”*.

Prin excepţie, acţiunea în revendicare a imobilelor vândute prin licitaţie publică în cadrul procedurii executării silite imobiliare este prescriptibilă în termen de 5 ani în condiţiile art. 561 C.pr. civilă. Acest text a fost în vigoare până la data de 2 mai 2001, fiind abrogat prin OG nr. 138/2000, însă prescripţia începută sub regimul anterior este supusă, după părerea noastră, aceluiaşi termen de 5 ani. Prin textul art.520 C.pr. civilă, nou introdus, orice evicţiune totală sau parţială, privind imobilul adjudecat se va prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii actului de adjudecare în cartea funciară, termen valabil pentru adjudecări înscrise după 2 mai 2001. Acţiunea pentru revendicarea bunurilor mobile pierdute sau furate se prescrie în termen de 3 ani (*art.1909 C.civil*) iar în caz de avulsiune bucata de teren alipită noului poate fi revendicată în termen de 1 an (*art.498 C.civil*).

2. Condiţiile specifice pentru promovarea acţiunii în revendicare.

2.1. Persoanele care pot introduce acţiunea în revendicare. Fiind o acţiune peţitorie, întemeiată direct pe dreptul de proprietate, *titular al acţiunii* în revendicare nu poate fi decât *proprietarul exclusiv al bunului*. Chiar dacă proprietatea este sub condiţie rezolutorie dă

dreptul de a revendica. Cumpărătorul unui bun în raport de care vânzătorul şi-a păstrat facultatea de răscumpărare într-un termen determinat, poate promova o acţiune în revendicare**cdxv**.

Literatura juridică şi practica judiciară sunt unanime în a considera ca inadmisibilă acţiunea în revendicare exercitată de unul sau o parte din coindivizori asupra unui bun indiviz. Aceasta atât în cazul coindivizilor, care au numai cote părţi ideale asupra bunului, acţiunea în revendicare nu poate fi admisibilă când este intentată de unul împotriva celorlalţi, pe de o parte, tot astfel niciunul dintre coindivizori, nu poate revendica singur bunul, pe de altă parte**cdxvi**. În practică s-a decis ca acest lucru este posibil dacă are acordul celorlalţi coproprietari, dat expres.

S-a exprimat şi opinia potrivit căreia acţiunea în revendicare intrând în categoria actelor de conservare, deoarece întrerupe prescripţia achizitivă care curge în favoarea terţului posesor şi neproprietar, ea poate fi exercitată foarte bine şi de către unul dintre coindivizori**cdxvii**.

În doctrină şi jurisprudenţă s-a dezvoltat şi ideea de admisibilitate a acţiunii în revendicare exercitată de către unul dintre coindivori asupra părţii sale ideale din dreptul de proprietate asupra bunului indiviz, ceea ce ar tinde la recunoaşterea dreptului de coproprietate indiviză.

Soluţia s-a impus pe ideea că revendicarea presupune existenţa unui drept exclusiv şi determinat pe care coindivizarul revendicant nu-l poate avea decât prin efectul partajului**cdxviii**.

De asemenea, are calitatea de titular moştenitorul în virtutea calităţii de continuator al persoanei defunctului, pentru orice bun care face parte din masa succesorală**cdxix**.

Acţiunea în revendicare aparţine şi legatarilor pentru bunurile determinate ce le-au fost lăsate prin testament de defunct.

Dacă sunt mai mulţi moştenitori continuatori ai aceluiaşi defunct, între aceştia s-a născut starea de indiviziune rezultată din succesiune, fiecare dintre aceştia este mărginit numai la o cotă parte ce va determina cu prilejul partajului. Un moştenitor poate introduce acţiunea numai împreună cu ceilalţi pentru că aşa, cum deja am arătat acţiunea în revendicare presupune un drept exclusiv şi absolut asupra bunului revendicat, drept pe care un moştenitor îl are după efectuarea partajului.

În cazul devălmăşiei, bunul nu poate fi revendicat decât de toţi codevălmaşii, sau încuviinţare din partea lor pentru exercitarea acţiunii**cdxx**.

Acţiunea în revendicare a unui bun comun al soţilor poate fi intentată în temeiul mandatului tacit reciproc, de oricare dintre ei, pentru că acţiunea în revendicare este considerată un act de conservare.

S-a susţinut de autorii de specialitate că atunci când acţiunea în revendicare priveşte un bun comun imobil, ea nu poate fi promovată de unul dintre soţi, fiindcă nu mai funcţionează prezumţia de mandat tacit reciproc, o atare acţiune imobiliară este considerată un act de dispoziţie**cdxxi**.

Pentru a revendica nu sunt necesare să fie întrunite în persoana titularului acţiunii toate atributele dreptului de proprietate, nudul proprietar având dreptul de a o exercita chiar dacă imobilul este grevat de uzufruct.

În fine, acţiunea în revendicare poate fi promovată şi de creditorii chirografari pe calea acţiunii oblice, precum şi de creditorii ipotecari.

Din punct de vedere procesual cel ce revendică trebuie să aibă şi calitatea procesuală, pe lângă aceea de titular ai dreptului, care constă în dreptul la acţiune legat de un interes legitim născut şi actual.

2.2 Persoanele împotriva cărora se poate intenta acţiunea în revendicare au calitate procesuală pasivă.

Prin revendicare se urmăreşte recunoaşterea dreptului real de proprietate şi predarea posesiunii lucrului, astfel că acţiunea este îndreptată împotriva celui care contestă dreptul şi deţine lucrul revendicat în materialitatea lui. Împotriva succesorului deţinătorului iniţial nu poate fi îndreptată decât dacă şi acesta contestă dreptul reclamantului şi deţine efectiv bunul, obiect al revendicării.

Când este revendicat un bun dobândit prin indiviziunea rezultată din succesiune, trebuie introduşi în cauza în calitate de pârâţi toţi succesorii pentru a le fi opozabilă hotărârea care se pronunţă. Dacă cel chemat în judecată decedează vor fi introduşi şi procesul se extinde împotriva tuturor moştenitorilor. Când starea de indiviziune încetează, va fi chemat în judecată, având calitate procesuală pasivă, acela dintre comoştenitori lotul căruia a revenit bunul.

2.3. *Dovada acţiunii în revendicare*. Reclamantul din acţiunea în

revendicare, care pretinde că este proprietarul bunului revendicat, trebuie să dovedească proprietatea sa după regulile dreptului comun. În caz contrar posesorul bunului va avea câştig de cauză, el nu are nicio obligaţie de a proba rămânând în pasivitate**cdxxii**. Regula este cuprinsă în art.1169 C.civil: *actori incubit probatio*. Pârâtul are o situaţie comodă, privilegiată, pentru că în favoarea lui operează o prezumţie de proprietate dedusă din simplul fapt al posesiei.

Reclamantul este ţinut să aducă dovezi, de regulă acte care să ateste dreptul său de proprietate, de asemeni, să invoce un titlu prin care să dovedească dobândirea proprietaţii bunului revendicat în virtutea unui fapt juridic de natură a realiza transmiterea proprietăţii: contractul, succesiunea, testamentul etc.

Revendicarea se bazează pe o pretenţie care trebuie dovedită, aceasta constituind temeiul juridic al acţiunii. Reclamantul va face dovada posesiei că el este titularul dreptului de proprietate al bunului revendicat.

2.4. Efectele acţiunii în revendicare. În urma admiterii acţiunii în revendicare instanţa de judecată recunoaşte existenţa dreptului de proprietate al reclamantului şi de revenire a bunului în patrimoniul acestuia.

a) *Restituirea bunului revendicat*, către adevăratul proprietar la care va fi obligat pârâtul. Bunul revine în patrimoniul proprietarului liber de orice sarcini, conform principiului *resoluto jure dantis*, *resolvitur jus accipientis*. Restituirea se face de regulă în natură, iar dacă acest lucru nu mai este posibil (pieirea, distrugerea, degradarea bunului, dobândirea bunului de către un terţ de bună-credinţă, a fost expropriat în timpul posesiei pârâtului) restituirea se face prin echivalent fiind înlocuită cu obligaţia de dezdăunare. Dacă pieirea lucrului s-a produs din caz fortuit sau forţă majoră pârâtul posesor de bună credinţă nu poate fi obligat la dezdăunare întrucât riscul pieirii bunului este suportat de proprietar – *res perit domino*. Atunci când lucrul a pierit din caz fortuit sau forţă majoră, iar pârâtul a fost un posesor de rea-credinţă, acesta va fi obligat la plata despăgubirilor reprezentând contravaloarea bunului, dacă nu dovedeşte că lucrul ar fi pierit şi la proprietar.

Dacă bunul care a fost distrus sau a pierit a fost asigurat pârâtul datorează indemnizaţia de asigurare în măsura în care a încasat-o. Dacă aceasta este neîndestulătoare în raport cu valoarea bunului,

atunci va fi obligat la plata diferenţei până la valoarea integrală, în caz că a fost de rea-credinţă.

În situaţiile când pârâtul a înstrăinat bunul, iar dobânditorul de bună credinţă, a dobândit proprietatea, fie prin uzucapiune conform art. 1909 al. 1 C.civil (bunuri mobile) pârâtul va fi obligat să plătească reclamantului contravaloarea bunului.

Pentru *restituirea fructelor* trebuie făcută demarcaţie între posesorul de rea-credinţă şi cel de bună-credinţă. *Posesorul de rea-credinţă* va fi obligat să restituie fructele naturale, civile şi industriale, încasate sau percepute, sau contravaloarea lor dacă le-a consumat ori nu le-a perceput din neglijenţă, fructele cuvenindu-se proprietarului conform art. 483 C.civil. În schimb, el are dreptul să reţină cheltuielile pe care le-a efectuat pentru culegerea fructelor întrucât aceleaşi cheltuieli le-ar fi făcut şi proprietarul, sau când plăteşte echivalentul fructelor consumate să deducă cheltuielile necesare pentru producerea şi perceperea lor (*fructus non sunt nisi deductes impensis*).

Dacă *posesorul* ar fi fost de *bună-credinţă*, cu alte cuvinte nu a cunoscut viciul titlului său, va putea să reţină fructele percepute până la data promovării acţiunii în revendicare de către proprietarul real. Buna-credinţă încetează în momentul notificării prealabile şi cel mai târziu până la momentul chemării sale în judecată şi drept urmare este obligat să restituie fructele percepute de el sau de alţii în autorizaţia sa după această dată (art. 485 C.civil) **cdxxiii**.

b) *Restituirea cheltuielilor necesare şi utile*, este un alt efect al acţiunii în revendicare şi care constă în obligaţia reclamantului de a restitui posesorului pârât, indiferent dacă acesta a fost de bună-credinţă sau de rea-credinţă, cheltuielile necesare şi utile făcute cu bunul revendicat.

Cheltuielile necesare constau în sume băneşti şi sunt cele făcute pentru conservarea lucrului şi care dacă nu ar fi fost efectuate lucrul ar fi pierit.

Cheltuielile utile reprezintă sume de bani sau munca depusă pentru sporirea valorii fondului şi ele se restituie numai în măsura sporului de valoare adus lucrului. Ele sunt considerate folositoare, numite de art. 771 C.civil *ameliorațiuni*, însă nu trebuie confundate cu construcţiile noi sau adăugirile substanţiale la o clădire existentă care sunt reglementate de art. 494 C.civil. Valoarea sporului este aceea din

momentul restituirii lucrului către posesor.

Cheltuielile de agrement sau voluptorii, sunt prevăzute de art. 1346 C.civil şi au ca scop înfrumuseţarea bunului crearea luxului. Aceste cheltuieli efectuate de posesorul neproprietar pentru plăcerile şi pasiunile lui exclusiv personale, nu măresc valoarea de întrebuinţare a bunului după destinaţia lui economico-socială. Proprietarul nu datorează plata lor. Posesorul care le-a făcut le poate ridica sau detaşa de bun, cu condiţia să nu producă prin aceasta vreo deteriorare**cdxxiv**.

Restituirea cheltuielilor necesare şi utile în favoarea posesorului neproprietar se întemeiază pe principiul natural că nimănui nu îi este îngăduit să se îmbogăţească fără temei legitim în detrimentul altuia şi este cu totul echitabil să restituie ceea ce ar reprezenta echivalentul acestei îmbogăţiri.

3. Categorii de acţiuni în revendicare

Codul civil nu tratează acţiunea în revendicare mobiliară în mod special ci în articolul 1909 al. 2, face referiri la revendicarea bunurilor mobile, în titlul referitor la prescripţie.

Astfel că, conturarea regimului juridic al acţiunii în revendicare este meritul doctrinei şi al jurisprudenţei, pornind de la respectarea prerogativelor proprietaţii la care este îndrituit titularul său.

Reglementarea din care trebuie privită intenţia modificării sunt diferenţiate după cum este vorba de revendicarea unui bun proprietate privată sau a unui bun proprietate publică.

Potrivit art. 135 din Constituţie, art. 11 din Legea nr. 213/1998, bunurile aflate în proprietate publică sunt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile atât sub aspect achizitiv cât şi extinctiv, în privinţa lor există *un regim special* pentru acţiunea în revendicare. În ce priveşte acţiunea în revendicare a bunurilor din proprietete privată, indiferent de titular există un regim comun.

4. Acţiunea în revendicare imobiliară

Regulile după care este analizată acţiunea în revendicare imobiliară sunt desprinse din reglementările generale ale C. civil, care nu o prevăd expres ele fiind următoarele: acţiunea în revendicare are caracter imprescriptibil; proba dreptului de proprietate asupra bunului revendicat revine în sarcina reclamantului.

4.1. Acţiunea în revendicare imobiliară este în principiu imprescriptibilă. Imprescriptibilitatea îşi are raţiunea în caracterul perpetuu ai dreptului de proprietate ceea ce înseamnă că el nu se

stinge prin neuz, indiferent cât titularul său nu l-a exercitat în mod direct sau prin altă persoană. Regula este tradiţională dreptului civil român, în pofida faptului că prin art. 1890 C.civil, se dispune că acţiunile reale sunt prescriptibile în termen de 30 de ani. Acţiunea în revendicare se stinge odată cu însuşi dreptul pe care este menită să-l apere. Cu alte cuvinte ea poate fi paralizată sau făcută să devină ineficientă prin invocarea uzucapiunii în condiţiile exercitării unei posesiuni utile în timpul de fipt de lege.

4.2. *Dovada dreptului de proprietate revine reclamantului* în condiţiile art. 1169 C.civil. Cel ce invocă un drept, cel care face o propunere justiţiei trebuie să o dovedească: *actori incubit onus probandi*.

La rândul ei acţiunea în revendicare este condusă de acest principiu, ca în orice cauză civilă acţiunea în revendicare poate fi admisă numai dacă reclamantul a probat dreptul pe care îl pretinde.

Proba dreptului de proprietate este o sarcină dificilă şi în practică se întâlnesc serioase dificultăţi care pot să izvorască din următoarele situaţii: lipsa înscrisurilor referitoare la transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului, mai ales că în trecut nu se redactau, precum şi posibilităţile ca aceste înscrisuri să nu se mai găsească sau să cuprindă date insuficiente; în numeroase situaţii înscrisurile nu cuprind date de identificare sau nu sunt însoţite de schiţe, planuri de situaţie topografică a imobilului, releveu de delimitare faţă de vecinătăţi; dezmembrări în mai multe imobile etc; insuficienţa probatorie a unor înscrisuri sau titluri prin care se tinde dovedirea dreptului de proprietate; o altă insuficienţă se desprinde din principiul relativităţii actelor juridice potrivit căruia, actele produc efecte numai între părţile care le-au încheiat, acestea nefiind opozabile terţilor. În baza principiului opozabilităţii dacă reclamantul prezintă în instanţă un înscris constatator al transmiterii dreptului de proprietate asupra bunului revendicat pârâtul va putea susţine ca acel act nu îi este opozabil, deoarece este străin de acel raport juridic fiind – *res inter adios acta*. Problema este de actualitate ca urmare a faptului că legea nr. 7/1996 s-a întors la principiul consensualismului, dreptul fiind dobândit prin încheierea actului şi nu prin constituirea lui în regimul de carte funciară.

Dificultatea provine aşadar din faptul că nu în toate cazurile proprietarii dispun de titluri scrise iar alteori aceste titluri sunt

anulabile pentru vicii de formă sau de fond, nu sunt complete etc.

În practica judiciară s-a impus cerinţa de ordin procedural, ca ambele părţi să-şi probeze titlurile. În ordine pârâtul care se bucură de o prezumţie relativă de proprietate, el va fi obligat să iasă din pasivitate şi să facă dovada la rândul său a titlului ce îl deţine. *Prin titlu se înţelege faptul juridic care realizează dobândirea sau transferul dreptului de proprietate*. În materie de revendicare titlul este valabil *dacă emană de la adevăratul proprietar*. Titlurile sunt acele acte juridice translative de proprietate şi cele declarative de drepturi, inclusiv hotărârile judecătoreşti de partaj.

Această condiţie vizează toate transferurile succesive de proprietate care au avut loc, dovada fiind ţinută să fie făcută spre transmiţătorii anteriori, din autor în autor şi din posesor în posesor. O asemenea dovadă este imposibilă şi lipsită de realism de aceea a şi fost numită *probatio diabolica sau proba drăcească*.

Pentru a nu pune părţile în faţa unor dificultăţi insurmontabile, în literatura de specialitate şi în practica judiciară s-au stabilit câteva reguli care să ducă la rezolvarea litigiilor de revendicare imobiliară.

a) Dacă ambele părţi, reclamantul şi pârâtul, prezintă titluri de proprietate provenite de la autori diferiţi, instanţa este obligată să le cerceteze şi să pronunţe hotărârea în favoarea acelei părţi care a dobândit bunul al cărui titlu este mai preferabil. Titlul preferabil este acela care este mai bine caracterizat din punct de vedere juridic având o valoare incontestabilă ancorată în norme juridice concrete. Exemplul în faţa unui act de dare în plată, titlul de proprietate eliberat în condiţiile Legii nr. 18/1991, acesta din urmă este preferabil că este mai bine caracterizat juridic.

b) Dacă ambele părţi prezintă fiecare câte un titlu, care provine de la acelaşi autor, trebuie făcută distincţie după cum cei care au dobândit au îndeplinit formalităţile transcrierii în registrele de transcripţiuni sau în cartea funciară, sau nu au îndeplinit această formalitate. Prin Legea nr. 7/1996, sistemul de publicitate imobiliară a fost unificat.

Dacă este vorba de titluri translative de proprietate (cum ar fi vânzarea, donaţia, schimbul etc) va triumfa acela care a transcris mai întâi titlu său. Dacă niciunul dintre ei nu au înscris titlul va avea câştig de cauză, titlul care poartă data cea mai veche. În ipoteza că este vorba de liberalităţi dispuse prin testamente succesive, situaţia se inversează,

în dreptul succesoral este valabil testamentul care poartă data cea mai recentă pentru că-l revocă pe cel dintâi.

c) Dacă numai una dintre părţi are titlu este normal ca acesta să aibă câştig de cauză. Dacă reclamantul deţine un titlu dobândit de la un terţ, iar acesta a fost titular anterior, el a făcut dovada dreptului său şi urmează să i se admită acţiunea în revendicare.

În ipoteza că pârâtul prezintă un titlu pe când reclamantul nu poate aduce această dovadă acţiunea se va respinge şi pârâtul va rămâne în posesie.

d) Dacă niciuna dintre părţi nu are titlu şi nici nu poate invoca uzucapiunea sau ocupaţiunea instanţa de judecată va examina prin comparaţii utilitatea celor două posesii. Urmează să se dea câştig de cauză aceluia dintre ei care face dovada unei posesii mai bine caracterizată. Adică acela care posedă de bună-credinţă o perioadă mai îndelungată, neviciată, publică, etc.

Este de reţinut că în afara dovedirii dreptului său de proprietate, în mod subsidiar reclamantul este ţinut să facă dovada că pârâtul este posesor al imobilului că acesta face acte de rezistenţă, în caz contrar pârâtul este lipsit de calitate procesuală pasivă.

e) Proba absolută a dreptului de proprietate. Proba proprietăţii este absolută în cazurile întemeiate pe faptul posesiei şi anume când aceasta rezultă din *ocupaţiune*, *uzucapiune* sau *prescripţia achizitivă* iar după unii autori se include aici şi *accesiunea*.

5. Acţiunea în revendicare mobiliară.

În reglementarea circuitului civil revendicarea bunurilor mobile, are un regim juridic distinct de al bunurilor imobile şi aceasta în primul rând că îşi găseşte o reglementare legală expresă, în art. 1909 alin. 2 C.civil. În privinţa bunurilor mobile, legiuitorul a considerat că nu mai este necesară trecerea unui timp pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra lor. În acest sens, simpla posesie a bunurilor mobile s-a considerat că valorează titlu de proprietate, art. 1909 al. 1 C.civil, prevede că: „*Lucrurile mişcătoare se prescriu prin faptul posesiunii lor*, *fără să fie trebuinţă de vreo curgere de timp*”. Transferul dreptului de proprietate se realizează fără altă publicitate. Regula cuprinsă în art. 1909 al. 1 din C.civil, influenţează puternic regimul juridic al revendicării bunurilor mobile. Aceasta pentru că în lipsa unei publicităţi formale există una o ostensibilităţii posesiei, creând posesorului în apărarea sa prezumţia legală de proprietate, care

valorează titlu. Autorii exegeţi ai codului civil propun ca ansamblu al interpretării textului că formularea legală ar fi: „*Lucrurile mişcătoare nu pot fi revendicate din mâinile terţilor posesori*”, în măsura în care această posesie este ostensibilă, *adică publică*. *1***cdxxv***4*

Textul legal al art. 1909 C.civil, evocă ideea dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile prin prescripţia instantanee, fondată de posesia de bună credinţă, care în realitate este o metaforă şi dispune că posesia duce fără vreo scurgere de timp la dobândirea dreptului de proprietate. 1**cdxxvi**5 Ea nu ar stabili propriu-zis un mijloc de dobândire, ci, mai degrabă, prezumţia legală *juris et de jure* a dreptului care se manifestă prin stăpânirea faptică a bunului. Raţionamentul logic care a dus la adoptarea regulii respective constă în consideraţiunea că natura lucrurilor mobiliare implică transmisiunea lor, fără a controla caracterul şi legimitatea acestei transmisiuni prin alt semn exterior sau de publicitate, decât acela care se manifestă prin însuşi faptul posesiunii lucrului, care este un element firesc şi foarte uşor perceptibil în lumea exterioară. 1**cdxxvii**6 Influenţa asupra acţiunii în revendicare mobiliară a acestor texte rezultă din statuarea în jurisprudenţă că posesorul actual se bucură de *prezumţie absolută*, împotriva căreia nu se admite proba contrară. Această prezumţie favorabilă posesorului îl scuteşte de dovada proprietăţii. Pentru el este suficientă simpla dovadă a stării de fapt a posesiei, pentru care este admisibil orice mijloc de probă. 1**cdxxviii**7

Regula îşi are inspiraţia în modelul francez, art. 2279 C.civil fr”. *en fait de meubles la possossion vaut titre*” privită ca o diversitate de reglementare faţă de imobilele în cadrul acţiunii în revendicare. Este urmată concepţia lui M. Planiol, care abordează problematica dobândirii proprietăţii mobiliare în cadrul instituţiei juridice a revendicării. Împotriva posesorului care este de bună credinţă revendicarea nu mai poate fi intentată împotriva sa.1**cdxxix**8

Mai este de reţinut că regula enunţată de art. 1909 al. 1 C.civil, se aplică bunurilor mobile corporale privite individual, acestea fiind susceptibile de posesiune dar şi titlurile la purtător, pentru că drepturile pe care le reprezintă sunt corporale, incluzându-le altfel în bunurile corporale.

5.1. *Condiţiile prezumţiei de proprietate*. Fiind instituită o prezumţie absolută de proprietate în favoarea posesorului actual, al bunului, pentru a fi incidentă prevederile art. 1909 al. 1 C.civil, care fac

practic imposibilă exercitarea acţiunii în revendicare a bunurilor mobile pentru că reclamantul este practic împiedicat să-şi facă dovada titlului, sunt necesare îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiţii:

a) posesia *să fi reală*, în sensul că dobânditorul să întrunească în persoana sa cele două elemente ale posesiei: *corpus* – stăpânirea materială a bunului; şi *animus sibi habendi* – intenţia psihologică de a poseda. În lipsa unuia dintre cele două elemente, posesia bunului mobil nu există şi regula art. 1909 al. 1 C.civil, nu-şi găseşte aplicarea.

b) posesia *să fie utilă*, adică să întrunească cerinţele art. 1847 C.civil, în sensul de a fi continuă, neîntreruptă, netulburată, publică şi neechivocă. Problema continuităţii nu se poate pune cât timp simpla posesie actuală este o prescripţie instantanee, fără orice curgere de timp. Fiind o posesie momentană şi actuală nu are relevanţă nici continuitatea acesteia adică supusă viciului întreruperii.

c) posesia *să fie de bună-credinţă*. Buna-credinţă înseamnă că terţul dobânditor să nu cunoască faptul că transmităţorul nu este proprietarul bunului să ignore viciul de care este afectat titlul celui de la care a dobândit. Buna-credinţă este nu numai o condiţie cerută în persoana terţului dobânditor, dar şi o calitate a posesiei pe care el o invocă. Ea trebuie să existe la momentul intrării în posesia bunului, iar nu cel al încheierii contractului şi este prezumată în conf. cu art. 1899 al. 2 C.civil. În legătură cu momentul bunei-credinţe printr-o decizie a instanţei supreme s-a arătat că *„buna-credinţă trebuie să existe în momentul intrării în posesie şi nu în momentul încheierii contractului între dobânditorul de bună-credinţă şi detentorul care l-a înstrăinat”*. *1***cdxxx***9*

Faptul că după intrarea în posesie terţul dobânditor şi-a dat seama că nu a dobândit bunul de la adevăratul proprietar, nu are nicio influenţă, deoarece în această materie nu are nicio relevanţă că reaua-credinţă a intervenit ulterior.

În literatura juridică şi în practica judiciară s-a pus problema dacă pe lângă buna credinţă este necesar să existe şi un just titlu translativ de proprietate, în care terţul dobânditor s-a încrezut dar care în realitate este viciat datorită faptului că provenea de la o altă persoană, iar nu de la adevăratul proprietar al lucrului.

În doctrina franceză s-a reţinut că *buna-credinţă presupune justul titlu*.*2***cdxxxi***O* De aici are rezulta două consecinţe:

a) *titlul putativ* va permite posesorului să se adăpostească

îndărătul regulii instituită de art. 1909 al. 2 c. civil;

b) *posesorul nu va avea de făcut dovada existenţei* justului titlu ca cea mai importantă consecinţă. Prezumându-se buna-credinţă se va prezuma şi justul titlu. Astfel beneficiarul unui dar manual trecut prin mai multe mâini, pe la mai mulţi posesori, nu trebuie să facă dovada acestor predări succesive. Această favoare acordată posesorului este justificată de raţiuni practice ale multitudinii actelor juridice privind mobilele în circuitul juridic civil şi comercial. Acceptarea din nevoi practice ale circuitului civil că buna-credinţă este suficientă, nu înseamnă că justul titul este inutil. Prezentarea lui care este la latitudinea posesorului, întăreşte prezumţia de proprietate conferită posesorului unui bun mobil şi cu atât mai mult realitatea faptică este ancorată în realitatea juridică.

c) proprietarul să se fi desesizat voluntar de bunul său mobil încredinţându-l prin act juridic unui detentor precar (depozitar, locatar, comodatar etc). În ipoteza că proprietarul s-a desesizat fără voia sa de bunul său, atunci când i-a fost furat, sau l-a pierdut, această regulă nu este aplicabilă. În legătură cu această condiţie s-a reţinut că posesorul care se sprijină pe art. 1909 al. 1 C.civil nu are nimic de dovedit afară de posesie şi nu este ţinut la cauza legală de achiziţie precum vânzarea, schimbul, donaţia, etc.

6. Revendicarea bunurilor mobile în condiţiile art. 1909 al. 2 şi 1910 C.civil. Din cele ce preced rezultă că domeniul acţiunii în revendicarea bunurilor mobile este cu totul excepţional şi restrâns la situaţiile când acestea au ieşit involuntar din stăpânirea proprietarului.

a) *Textul art. 1909 al. 2 C.civil*, reglementează expres revendicarea bunurilor care au ieşit din patrimoniul proprietarului fără voia lui. Textul prevede: „*cu toate acestea, cel ce a pierdut sau cel căruia i s-a furat un lucru, poate să-l revendice în curs de 3 ani, din ziua când l-a pierdut sau i s-a furat de la cel care-l găseşte, rămâ*nând *recurs în contra celui de la care-l are*". El este aplicabil situaţiilor în care bunul mobil pierdut sau furat a ajuns în posesia de bună credinţă a unui terţ care l-a dobândit de la găsitor sau de la autorul furtului, deci nu de la detentorul precar.

Acţiunea în revendicare a bunului mobil pierdut sau furat poate fi intentată împotriva dobânditorului de bună credinţă în termen de 3 ani, care începe să curgă de la data pierderii sau sustragerii bunului.

Termenul de 3 ani este considerat un termen de decădere şi nu unul de prescripţie. Dacă acest termen nu este respectat, proprietarul pierde însuşi dreptul de proprietate. Noţiunile de pierdere şi de furt au fost interpretate în sens larg în literatura juridică. În acest sens se au în vedere toate împrejurările în care bunul a ieşit din patrimoniul proprietarului fără voia sa, deci nu numai furtul propriu-zis, dar şi tâlhăria şi pirateria. Pierderea este considerată orice ieşire din patrimoniul proprietarului a unui bun datorată chiar negijenţei sale sau produsă de un alt eveniment inclusiv cazul fortuit sau forţa majoră.

Cel ce revendică un bun în aceste condiţii este ţinut să dovedească că el a fost posesor al bunului, că acesta i-a ieşit din patrimoniu fără voia sa şi că bunul revendicat este identic cu cel care l-a pierdut sau i s-a furat. Dovada este admisibilă prin orice mijloc de probă, inclusiv martori şi prezumţii.

Terţul dobânditor care a restituit bunul revendicat de titular se va putea îndrepta împotriva autorului său, respectiv de la cel care-l deţine pentru a fi despăgubit în temeiul unei acţiuni personale.

b) *Revendicarea bunului de la posesorul de bună-credinţă în ipoteza particulară reglementată de art. 1910 C.civil*. Este o situaţie de excepţie aplicabilă în ipoteza în cadrul căreia terţul poseor a dobândit bunul cu bună-credinţă tot de la un hoţ, sau de la un găsitor, dar cumpărarea s-a făcut într-un loc public, în împrejurări unde astfel de activităţi au loc în mod curent şi obişnuit. Aparenţa creată de locul public şi faptul că acolo se desfăşoară în mod curent tranzacţii specifice pentru târguri, pieţe, oboare îl scuteşte pe cumpărător de orice verificare şi-l pune la adăpost ca un terţ de bună-credinţă. Proprietarul originar nu poate revendica bunul *„nu poate să ia lucrul înapoi”* decât întorcând posesorului cumpărător (din bâlci, târg, vindere publică, negustor care vinde obişnuit asemenea lucruri) preţul pe care l-a plătit. Posesorul are un drept de retenţie asupra lucrului până când proprietarul revendicant îi plăteşte preţul pe care l-a dat celui de la care a dobândit posesia.

Chiar dacă proprietarul şi-a reluat bunul care a dus la pierderea garanţiei conferită de dreptul de retenţie de către posesor, acesta rămâne în continuare îndreptăţit la rambursarea preţului de cumpărare.

Adevăratul proprietar care reluându-şi bunul, a plătit preţul, are

la îndemână acţiunea în despăgubiri împotriva autorului furtului, sau acelui care l-a găsit, întemeiată pe art.998 – 999 C.civil.

c) *Revendicarea bunului mobil de la posesorul de rea-credinţă, de la hoţ sau de la cel care l-a găsit*. Este considerat de rea-credinţă posesorul care a dobândit bunul deşi ştia că el a fost pierdut de proprietar sau i-a fost furat.2**cdxxxii**1 Posesia de rea-credinţă nu constituie titlu de proprietate, posesorul nu este apărat de art.1909 al.1 din C.civil. Adevăratul proprietar se poate îndrepta cu acţiune în revendicare împotriva posesorului.

În privinţa termenului de exercitare a acţiunii au fost exprimate opinii diferite în doctrină şi jurisprudenţă.

După unii autori, în lipsa unui termen special prevăzut de lege acţiunea în revendicare a unui bun mobil se prescrie în termen de 30 de ani care este termenul general în materia prescripţiei drepturilor reale, prevăzut de art.1890 C.civil.2**cdxxxiii**2

Alţi autori şi jurisprudenţa instanţei supreme au apreciat că în ceea ce priveşte incidenţa normelor privind prescripţia extinctivă, nu se poate face nicio diferenţă între drepturile reale imobiliare şi cele mobiliare şi că dreptul la acţiune în revendicare, indiferent de natura bunului, este imprescriptibil.2**cdxxxiv**3

De aici rezidă că acţiunea în revendicare a proprietarului se prescrie în termen de 3 ani numai în favoarea terţilor subdobânditori de bună credinţă, însă *ea devine imprescriptibilă* atunci când este îndreptată împotriva hoţului sau găsitorului şi respectiv în contra terţilor de reacredinţă.

Secţiunea III

Acţiunea în grănițuire

1. Noţiune şi caractere juridice. Potrivit art.584 C.civil orice proprietar poate obliga pe vecinul său la grănițuirea proprietăţii lipită de a sa, cheltuielile grănițuirii fiind suportate în mod egal. Prin operaţiunea de grănițuire se urmăreşte determinarea prin semne exterioare a hotarului între două fonduri vecine ce aparţin de titulari diferiţi şi se poate realiza prin convenţia părţilor, pe cale amiabilă sau prin hotărâre judecătorească. 2**cdxxxv**4

Acţiunea în grănițuire *poate fi definită ca fiind acea acţiune prin care se solicită stabilirea liniei de hotar dintre două proprietăţi limitrofe*.

Grănițuirea are rolul de a o delimita faţă de proprietăţile

învecinate aparţinând altor proprietari prin semne exterioare de hotar. Ea este o operaţiune materială care delimitează mergând pe linia de contur, cele două proprietăţi.

Atunci când nu există conflict între titularii fondurilor limitrofe grănițuirea urmează să fie făcută potrivit cu acordul lor.

Fiecare proprietar are facultatea de a-l obliga pe vecinul său să fie de acord cu grănițuirea. În raport cu titularii dreptului real asupra celor două fonduri învecinate, grănițuirea este pe de o parte, o obligaţie reală de a face *prompter rem*, şi pe de altă parte, privită din punctul de vedere al celui ce o solicită este un atribut ai dreptului real.2 **cdxxxvi** 5 Cu alte cuvinte această entitate juridică alcătuită dintr-un drept şi o obligaţie este un atribut esenţial ai dreptului de proprietate.

În cazul în care vecinul refuză grănițuirea proprietăţii sale şi există conflict referitor la traseul de urmat al liniei de hotar, grănițuirea va trebui fi stabilită prin mijlocirea justiţiei folosind calea acţiunii în justiţie.

În privinţa caracterelor juridice acţiunea în grănițuire este o acţiune reală, peţitorie, imobiliară, imprescriptibilă şi declarativă de drepturi.

Caracterul real al acestei acţiuni decurge din împrejurarea că se întemeiază pe dreptul de proprietate asupra fondului sau pe oricare drept real.

Caracterul peţitoriu constă în aceea că are drept scop delimitarea proprietăţii limitrofe, realizând astfel în ultimă instanţă apărarea dreptului de proprietate.

Caracterul imobiliar şi imprescriptibil are în vedere faptul că numai bunurile imobile pot fi supuse grănițuirii între ele.

Declarativă de drepturi pentru că hotărârea judecătorească prin delimitarea efectivă între ele, a celor două fonduri duce la reconstituirea şi marcarea adevăratului hotar, ceea ce face să fie declarativă iar nu constitutivă. Acţiunea poate fi constitutivă când cu ocazia partajului se formează două sau mai multe parcele distincte care nu au mai fost delimitate între ele, pentru că au format până atunci un singur trup funciar.

Acţiunea în grănițuire poate fi introdusă de către: proprietar, uzufructuar şi chiar de posesor. Ea se îndreaptă împotriva proprietarului fondului vecin, titularul unui alt drept real (uzufructuar,

superficiar, drept de folosinţă), precum şi împotriva chiriaşului sau arendaşului. Ea nu se poate introduce între coproprietarii aceluiaşi fond.

Sarcina probei revine ambelor părţi. Fiecare dintre ele au rolul atât de reclamant cât şi de pârât, considerându-se că acţiunea în grănițuire are caracterul unui „*judicium duplex*", fiecare având şi rolul celuilalt. Poate fi folosit orice mijloc de probă pentru stabilirea liniei de hotar, care este o chestiune de fapt, în cele mai multe situaţii recurgându-se la efectuarea unei expertize tehnice.

Efectul principal al acţiunii în grănițuire fiind acela că se realizează delimitarea proprietăţii limitrofe. Prin hotărârea pronunţată se stabileşte linia de hotar dintre cele două proprietăţi. Autoritatea lucrului judecat al hotărârii care se pronunţă se va mărginii la acest aspect.

Cheltuielile de grănițuire privind trasarea şi marcarea hotarului stabilit de instanţă se suportă egal de ambele părţi aşa cum prevede art. 584 C.civil.

Secţiunea IV.

Alte acţiuni reale

1. Acţiunea negatorie. Este acea acţiune reală prin care reclamantul cere instanţei de judecată să stabilească prin hotărârea ce o va pronunţa că pârâtul nu are un anumit drept real – uzufruct, uz, abitaţie, servitute sau superficie – asupra bunului aflat în proprietatea sa şi să-l oblige pe cale de consecinţă, să înceteze exercitarea lui nelegitimă. Este o acţiune reală, peţitorie şi imprescriptibilă.

2. Acţiunea confesorie. Este acea acţiune reală prin care reclamantul cere instanţei de judecată să stabilească prin hotărârea ce o va pronunţa că el este titularul unui drept real, dezmembrământ ai dreptului de proprietate – uzufruct, uz, abitaţie, servitute sau superficie – asupra bunului altuia şi să-l oblige pe pârât care poate fi proprietarul sau o altă persoană să-i permită exercitarea lui deplină şi netulburată.

Secţiunea V.

Particularităţi ale acţiunii în revendicare ca mijloc de apărare a dreptului de proprietate publică.

Având în vedere trăsăturile caracteristice ale dreptului de proprietate publică enumerate de art. 135 al. 5 din Constituţie şi reluat de art. 11 din Legea nr. 213/1998, care este legea organică în domeniu – inalienabilitatea, imprescriptibilitatea şi insesizabilitatea – este de la

sine înţeles că şi acţiunea în revendicare a acesteia prezintă partiuclarităţi care o deosebesc de revendicarea de dreptul comun.

Titularii dreptului la acţiune sunt statul şi unităţile administrativ-teritoriale, potrivit art. 12 din Legea nr. 213/1998. În litigiile privitoare la dreptul de proprietate statul este reprezentat de Ministerul Finanţelor, iar unităţile administrativ-teritoriale de către Consiliul judeţean, de Consiliul general al municipiului Bucureşti, sau după caz de Consiliile locale care dau mandat scris, în fiecare caz, preşedintelui consiliului judeţean sau primarului, acesta poate desemna un alt funcţionar de stat sau un avocat care să-l reprezinte în faţa instanţei.

Regimul special al revendicării drepturilor de proprietate publică constă în următoarele reguli:

a) *Imprescriptibilitatea sub aspect extinctiv* a acţiunii în revendicare a unui bun ce aparţine proprietăţii publice indiferent de caracterul imobiliar sau mobiliar al respectivului bun. Acţiunea în revendicare a bunurilor proprietate publică este absolut imprescriptibilă fiind prin aceasta deosebită de revendicarea de drept comun a proprietăţii private.

b) *Revendicarea dreptului de proprietate publică* nu poate fi înlăturată de pârât prin invocarea modurilor de dobândire a proprietăţii prevăzute în dreptul comun. Aceasta înseamnă că revendicarea proprietăţii publice nu poate fi înlăturată de pârât prin invocarea uzucapiunii în ce priveşte bunurile imobile şi a posesiei de bună-credinţă a bunurilor mobile corporale. Aceasta rezultă din textele art. 11 din Legea nr. 213/1998 şi art. 1844 C.civil.

c) *Prezumţia proprietăţii domeniului public*. Am văzut că în dreptul comun posesorul este prezumat a fi proprietarul bunului revendicat până la proba contrarie. Această prezumţie legală relativă nu este aplicabilă atunci când revendicant este statul sau unitatea administrativ-teritorială, reprezentantul acestora, cu privire la bunurile ce aparţin domeniului public de interes naţional sau local.

Bunurile din domeniul public sunt scoase din circuit civil şi nu pot forma obiectul proprietăţii private.

În toate cazurile în care statul revendică bunuri dintre acelea care prin natura lor fac parte din doemniul public (*art. 135 al. 4 din Constituţie*), există o prezumţie absolută de proprietate – *juris et de jure* – în favoarea statului.

Note bibliografice:

Capitolul IX

PUBLICITATEA IMOBILIARĂ

ŞI NOILE CĂRŢI FUNCIARE

Secţiunea I.

Consideraţii generale privind publicitatea imobiliară. *Necesitatea*, *obiectivele şi rolul publicităţii imobiliare*.

1. *Consideraţii generale*.

Nevoia de pace socială şi de echitate a raporturilor interumane constituie atât scopul normelor morale cât şi a normelor juridice. Scopul normelor juridice este acela de a da necesitatea juridică circuitului civil, dreptul, prin normele sale, are sarcina de a apăra drepturile prezente şi cele ce se vor dobândi de către persoane fizice şi persoane juridice. Sistemul de drept tinde spre perfecţiune cu cât el reglementează mai bine delimitarea şi face să fie mai bine cunoscute drepturile subiective şi este cu atât mai respectat cu cât el se exercită mai concis şi mai corect. Nevoia de siguranţă a raporturilor juridice civile este realizată prin publicitatea celor mai importante dintre ele.

Securitatea juridică a drepturilor subiective civile patrimoniale este îndeplinită prin *statica şi dinamica drepturilor patrimoniale*.

Dreptul obiectiv prevede pe de o parte conţinutul juridic şi mijloacele de apărare împotriva oricăror încălcări practice posibile, reglementând *statica drepturilor patrimoniale*, totodată prevede modurile de dobândire, modificare şi stingere a acestor drepturi în temeiul legii sau prin acte juridice pe de altă parte, realizând *dinamica drepturilor patrimoniale*. Cu alte cuvinte *statica* vizează existenţa şi păstrarea drepturilor patrimoniale valabil dobândite, iar *dinamica* vizează circulaţia acestor drepturi de la naştere până la stingerea lor realizându-se prin aceasta *circuitul juridic patrimonial*.

Securitatea juridică statică şi cea dinamică se află într-o relaţie de determinare. Fiecare titular ai drepturilor subiective de natură patrimonială are nevoie de ocrotirea juridică a drepturilor sale, adică de securitatea juridică statică, precum şi de încrederea în operaţiunile juridice în care se pot dobândi drepturi patrimoniale adică securitatea juridică dinamică, aceasta fiind o dublă protecţie legală.1**cdxxxvii**

Mijloace de realizare a securităţii juridice statice şi dinamice a drepturilor patrimoniale constau în totalitatea mecanismelor, actelor şi procedeelor prin care se asigură protecţia acestor drepturi. Prin

caracterul lor acestea sunt de două feluri: mijloace *preventive* şi mijloace *represive*.

Mijloacele preventive sunt: *forma* actelor juridice şi *publicitatea* operaţiunilor juridice referitoare la drepturile patrimoniale. Mijloacele represive cuprind sancţiunile juridice de ordin civil, penal, administrativ prevăzute de lege pentru nesocotirea sau încălcarea drepturilor civile.

Forma actelor juridice *este acea condiţie extrinsecă*, *generală şi după caz*, *mai mult sau mai puţin esenţială care se referă la modalitatea de exteriorizare a voinţei juridice*, *săvârşită cu intenţia de a produce efecte juridice concrete*. În dreptul actual forma actelor juridice este guvernată de principiul consensualismului conform căruia simpla manifestare de voinţă este nu numai necesară, ci şi suficientă pentru ca actul juridic să ia naştere în mod valabil din punct de vedere al formei sale.

Principiul consensualismului statuat de art.1295 C.civil nu funcţionează în mod absolut, dreptul civil cuprinzând o serie de excepţii: a) *forma ad validatem* sau *ad solemnitatem* este cerută pentru însăşi validitatea actului juridic a cărui nerespectare atrage după sine consecinţa sancţionării cu nulitatea absolută a actului; b) *forma ad probationem* cerută doar pentru dovada actului juridic, a cărei nerespectare nu atrage nulitatea actului, lipsa formei scrise sau autentice ci crează doar dificultăţi în probarea acestuia; c) forma cerută pentru *opozabilitatea faţă de terţi* a cărei nerespectare nu atrage după sine nevalabilitatea actului ci numai inopozabilitatea, adică ineficacitatea care îl îndreptăţeşte pe terţ să-l ignore, pentru motivul că nu I-a fost adus la cunoştinţă în formele stabilite de lege.

Publicitatea este tocmai mijlocul juridic eficient prin care actul înscriindu-se în registre publice prevăzute de lege, prin îndeplinirea integrală a cerinţelor. Ele sunt însă autonome, cu scopuri distincte nu se suprapun şi nu se exclud reciproc.2**cdxxxviii** Publicitatea este necesară pentru anumite acte juridice să fie cunoscute în privinţa raporturilor juridice pe care le consacră. De exemplu: contractul de vânzare-cumpărare privind un imobil încheiat în formă autentică, este pe deplin valabil, dar pentru a asigura opozabilitatea lui şi că în realitate cumpărătorul este proprietarul actul, acel contract trebuie supus formelor de publicitate legală.

Probele publicităţii drepturilor reale se pune în mod diferit

după cum este vorba de bunuri mobile sau de bunuri imobile.

În cazul *bunurilor mobile* nu se simte necesitatea publicităţii, pentru că circuitul civil rapid la care sunt supuse ar fi stânjenit de existenţa unor formalităţi de publicitate. În materia mobilelor posesiunea valorează titlul conform art. 1909 C.civil, ca atare posesiunea care este un fapt material „la vedere" înlocuieşte formalismul publicităţii care în cazul lor este special şi limitat.3**cdxxxix**

În cazul *bunurilor imobile*, publicitatea nu este numai *necesară* dar şi materialmente posibilă datorită aşezării fixe a bunurilor prin natura sau destinaţia lor şi totodată utilă pentru asigurarea certitudinii circuitului juridic prin informaţiile precise pe care le poate oferi.

Publicitatea imobiliară este un mojloc tehnic, eficient şi adecvat de natură să realizeze securitatea juridicăstică prin faptul că atestă existenţa drepturilor imobiliare a persoanelor fizice şi juridice cât şi securitatea juridică dinamică prin informarea celor interesaţi referitoare la situaţia juridică reală a imobilelor.

Publicitatea imobiliară la rândul său nu este integrală şi nici nu poate fi, pentru că o parte din modurile de dobândire cum sunt uzucapiunea, accesiunea, fiind fapte juridice în sens strict nu sunt susceptibile în timpul realizării lor de publicitate, iar transmiterea succesorală operează pe data deschiderii succesiunii dar operaţiunile se fac ulterior.

Rolul publicităţii imobiliare depinde de sistemul de publicitate adoptat de legislaţia respectivă.

Astfel, în unele sisteme au rolul limitat de a face ca drepturile dobândite între părţi să devină opozabile tuturor, cum este cazul legislaţiilor bazate pe principiul consensualismului inspirat din codul civil francez al lui Napoleaon. Drepturile se dobândesc la data perfectării actului translativ sau constitutiv de drepturi reale, dar *se consolidează* numai ca efect al transcrierii în registrele publice. În alte sisteme rolul înscrierii este de a produce efecte translative sau constitutive de drepturi reale, atât între părţi cât şi faţă de terţi, convenţia este doar creatoare de obligaţii. Sistemul a fost adoptat de legislaţiile de inspiraţie austriacă şi germană.

După cum se va analiza la noi au fost în vigoare în diferite părţi ale ţării, ambele sisteme de publicitate care îşi au explicaţia în istoria diferită a provinciilor ţării.

2. *Noţiunea şi sistemele de publicitate imobiliare*.

2.1. *Noţiunea* de publicitate are două sensuri din perspectiva analizei juridice.

În sensul său larg publicitatea desemnează acele modalităţi prin care anumite acte sau operaţiuni juridice sunt aduse la cunoştinţa publicului ori realizate în locuri publice cu sau fără participarea publicului, dar cu scopul de a fi cunoscute şi de a-şi asuma efectele. Legile şi alte acte normative se publică în Monitorul oficial al României, actele administrative se publică în presa locală, se afişează la locuri anume stabilite; unele acte se încheie în locuri publice pentru a se asigura accesul şi intervenţia celor interesaţi (licitaţii, celebrarea căsătoriei, tranzacţii la bursă), anumite operaţiuni juridice sunt transcrise sau evidenţiate în registre publice (registrul comerţului, registrul portului unde sunt înregistrate navele, cărţile funciare etc).

În sensul restrâns al publicităţii imobiliare aceasta desemnează totalitatea mijloacelor juridice prevăzute de lege prin care se evidenţiază situaţia materială şi juridică a imobilelor în mod pubici pentru a da ocrotire deplină securităţii statice şi dinamice a circuitului civil, referitor la bunurile imobile.

2.2. *Sistemele de publicitate imobiliară în dreptul român*. Datorită condiţiilor istorice în care poporul român s-a format şi a trăit în mai multe provincii istorice sunt aplicabile legislaţii diferite.

Realizarea statului naţional unitar a fost înfăptuită succesiv în etape istorice succesive, marcate de vicisitudini şi ocupaţii străine, iar organizarea statlă şi cadrul juridic au fost marcate de incoerenţă şi dezinteresul factorilor de putere încă din perioada modernă (sec. XIX) şi până astăzi.

Din aceste cauze şi din alte raţiuni deşi au existat preocupări ale legiuitorului, după Marea Unire din 1918, nu s-a reuşit unificarea integrală a sistemului legislativ, fapt ce face ca pe teritoriul ţării noastre să fi existat mai multe sisteme de publicitate imobiliară:

a) sistemul *registrelor de transcripţiuni şi inscripţiuni*, reglementat de codul civil, codul de procedură civilă, Legea 603/1943, aplicabil pe cea mai mare parte a teritoriului naţional, mai precis în localităţiei din provinciile istorice care au intrat în componenţa României – Vechea ţară – înainte de Unirea de la 1 decembrie 1918.

b) sistemul *cărţilor funciare*, reglementat de codul civil austriac, Legea nr. 115/1938, Legea nr. 241/1947, existent în acele regiuni care

au făcut parte din fostul Imperiul Austriac (Transilvania, Banat, Bucovina de Sud).

c) aşa-zisul sistem *intermediar al cărţilor de publicitate funciară*, reglementat de Decr. 242/1947 şi de unele dispoziţii ale Legii nr. 115/1938, aplicabil la un număr restrâns de localităţi ale judeţului Ilfov şi în mun. Bucureşti.

La aceasta se adaugă realitatea unui fapt istoric incontestabil, acel al Decr. nr. 163/1946, privind aşa-zisele *cărţi de evidenţă funciară*. Ele au fost înfiinţate cu scopul de a înlocui cărţile funciare distruse, sustrase sau pierdute în timpul ocupaţiei Ungariei hortyste, pentru unele localităţi din Transilvania.

Publicitatea imobiliară viitoare în dreptul român se întemeiază pe Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, care a reglementat structura generală a doua instituţii distincte însă interferente: *instituţia tehnică a cadastrului* şi *instituţia juridică a noilor cărţi funciare*.

Instituţia cadastrului are în vedere efectuarea unor lucrări tehnice topografice, care să realizeze *un cadastru general al ţării* iar prin instituţia cărţilor funciare se urmăreşte întocmirea unui *sistem real şi unic de publicitate imobiliară* pentru întreaga ţară şi astfel să fie împlinit dezideratul multor generaţii de jurişti, ca printr-un sistem unic să fie înlocuite toate sistemele de publicitate existente în dreptul român actual.

Legea nr. 7/1996, foloseşte denumirea de cărţi funciare, însă în realitate este vorba *de noi cărţi funciare*, altele decât cărţile funciare actuale, aflate în aplicare în Transilvania, adică se vor întocmi cărţi funciare valabile pentru întreaga ţară. Pe măsura finalizării lucrărilor cadastrale şi a registrelor de publicitate imobiliară a unui judeţ, precum a noilor cărţi funciare, urmează să fie înlocuite toate cele trei sisteme actuale de publicitate imobiliară (*art. 72 al. 2 şi 3 din Legea nr. 7/1996*). Acest aspect a fost anticipat de art. 98 al. 2 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar care prevede că până la o nouă reglementare se aplică actualele prevederi legale în materia publicităţii imobiliare.

Registrele de publicitate imobiliară, indiferent de sistemul căruia îi aparţin se ţin în prezent la Judecătorii pe lângă care este organizat biroul de carte funciară.

3. Sistemul registrelor de transcripţiuni şi inscripţiuni.

3.1. *Noţiune şi reglementare*. În dreptul românesc s-a adoptat sistemul de publicitate imobiliară al registrelor de transcripţiuni şi inscripţiuni prin C.civil (art.818 – 819, art.1295, art.1394, art.1801 – 1802), codul de procedură civilă (art.710 – 720). Sunt numite şi registre de transcrieri şi registre de inscripţii.

El este un registru personal de publicitate a drepturilor reale imobiliare, deoarece registrele se ţin pe numele proprietarilor adică pe persoane şi nu pe imobile. De aceea situaţia juridică a imobilului poate fi aflată numai cunoscând proprietarii săi succesivi şi cercetând numele lor, ce fel de drepturi au fost transmise sau constituite referitoare la acel bun operaţiune care este dificilă şi anevoioasă. Deoarece publicitatea se face pe persoane şi nu pe imobile, ea se mai numeşte şi publicitate personală.

Publicitatea se face prin transcrierea şi înscrierea în registrele prevăzute de art.710 C.pr. civilă şi anume: registrul de transcriere, registrele de înscriere, registrele de transcriere a comandamentelor şi mapa actelor de amanet, a actelor juridice privind imobile funciare prevăzute expres de lege.

3.2. *Transcrierile*. Transcrierea este operaţiunea de copiere integrală a actelor juridice prin care se transmite dreptul de proprietate asupra unui imobil se constituie un drept real principal, sau se sting astfel de drepturi reale imobiliare.

Sunt supuse transcrierii toate actele juridice enumerate de art. 711 C.pr. civilă şi anume:

a) toate actele de înstrăinare a proprietăţilor nemişcătoare sau a drepturilor reale ce se pot ipoteca; actele juridice între vii prin care se renunţă la aceste drepturi;

b) toate actele prin care se constituie o servitute un drept de uzufruct, de uz sau de abitaţie; actele juridice prin care se renunţă la aceste drepturi;

c) tranzacţiile privind drepturile reale;

d) ordonanţele de adjudecare ale imobilelor;

e) hotărârile date în materie de expropriere pentru cauză de utilitate publică;

f) cesiunile de venituri pe un interval mai mare de 2 ani;

g) extract de pe contractele de arendă sau de locaţiune pe timp mai îndelungat de 3 ani.

Sunt exceptate de la transcriere: transmisiunile succesorale

(legală şi testamentară); actele de împărţeală; hotărârile judecătoreşti declarative de drepturi; uzucapiunea şi accesiunea imobiliară, etc.

Transcrierea se face în ordinea depunerii actelor necesare acestor operaţiuni. În prezent registrele de transcripţiuni sunt înlocuite cu mape în care sunt păstrate actele supuse transcrierii, împreună cu cererile care le însoţesc în ordinea lor.

3.3. *Înscrierile*. Înscrierea se face în registrul de inscripţii şi constau în consemnarea sau reproducerea un.ro părţi mai importante sau clauze din actele juridice. Fac obiect al înscrierii numai acele clauze care se referă la privilegiile speciale imobiliare şi la ipotecă. De la această regulă, face excepţie privilegiul vânzătorului de imobile deoarece este supus transcrierii.

3.4. *Efectele transcrierii şi înscrierii*. În condiţiile art. 182 C.civil, actul translativ de proprietate dacă a fost transcris, este opozabil terţilor. Între părţi şi faţă de succesorii lor în drepturi, actul juridic produce efecte de la data încheierii lui, potrivit principiului relativităţii efectelor juridice ale actelor juridice, fără a fi necesară transcrierea şi înscrierea.

Dacă acelaşi drept a fost constituit real transmis sau constituit a fost transmis transcris succesiv în favoarea a două sau mai multe persoane se aplică principiul: *qui prior tempore potior jure*. Adică, dacă acelaşi drept a fost tamscris în mod succesiv către mai multe persoane, va avea câştig de cauză cel care a realizat primul formalităţile de transcriere şi înscriere.

3.5. *Neajunsurile sistemului publicităţii personale*.4**cdxl** Acest sistem datorită caracterului său personal prezintă deficienţe şi inconveniente de natură practică cu privire la efectele şi siguranţa acestuia dintre care pot fi enumerate:

— O serie de acte juridice nu sunt supuse publicităţii, ceea ce face ca acest sistem de publicitate să nu fie integral, ci doar una parţială. Astfel nu sunt supuse transcrierii: transmisiunile succesorale, partajul, hotărârile judecătoreşti declarative; actele de confirmare a nulităţii relative şi actele de renunţare.

— Registrele se ţin pe numele proprietarilor şi nu pe imobile. De aceea pentru a cunoaşte situaţia juridică a unui imobil, trebuie cunoscuţi toţi proprietarii succesivi ai acestuia, care este o activitate greoaie; ori, omisiunea unui proprietar anterior poate înlătura întreaga publicitate ulterioară, dacă proprietarul a consimţiţi

transmisiunii sau sarcinii importante care nu convin noului dobânditor, constituind şi aceasta o *probatio diabolica*.

— Neîndeplinirea formalităţilor de transcriere şi înscriere nu este sancţionată de lege, singura operaţiune fiind inopozabilitatea faţă de terţi a operaţiunii.

— Birourile de publicitate imobiliară de pe lângă judecătorii nu are abilitatea legală să verifice valabilitatea actului prezentat pentru înregistrare, ceea ce face ca o astfel de înregistrare să aibă caracter relativ. Se aduce pur şi simplu la cunoştinţa terţilor un act juridic, fără ca valabilitatea actului sau existenţa dreptului să fie valabile prin publicare.

— Dacă un imobil a fost înstrăinat succesiv şi cu rea credinţă mai multor persoane, proprietatea lui aparţine aceluia care a realizat cu prioritate publicitatea unui act chiar cu valoare relativă, chiar dacă el are un titlu îndoielnic şi-a fost ultimul achizitor.

4. Sistemul de publicitate prin cărţile funciare.

4.1. Caracterizare generală şi reglementare. Inconvenientele semnalate în sistemul publicităţii imobiliare prin registrele de transcripţiuni şi inscripţiuni sunt în cea mai mare parte înlăturate şi se asigură o certitudine superioară, prin sistemul cărţilor funciare care – *fiind un sistem de publicitate imobiliară* – se bazează pe identificarea topografică (cadastrală) a imobilelor şi realizează publicitatea imobiliară şi deplină (completă) a transmisiunilor şi constituirilor de drepturi reale imobiliare.

Sistemul de publicitate al cărţilor funciare este un sistem real de publicitate aparţine legislaţiilor germanice spre deosebire cum am văzut de sistemul publicităţii personale consensualiste, adoptat sub influenţa codificării franceze napolioniene.

Cărţile funciare numite tradiţional *cărţi funducare* reminiscenţă încă vie datorată tradiţiei juridice şi are originea în cuvântul latinesc *fundus*, fond care înseamnă proprietate asupra pământului. După încorporarea Transilvaniei la Imperiul austriac şi edictarea Diplomei Leupoldinei de la 1781, considerată şi prima lege fundamentală, pentru această provincie istorică au fost introduse treptat cărţile funciare (funduare): în anul 1794 în localităţile grăniţăreşti supuse dreptului austriac (zona Năsăudului, ţinuturile zis secuieşti) denumite în termenii Cancelariei aulice de la Viena *Landtafel* – *Patent*; în anul 1870 în celelalte localităţi de „drept autriac" ale Ardealului, iar din

1855 în zonele Banat, Crişana, Satu Mare şi Maramureş, supuse până atunci dreptului obişnuielnic transmis prin tradiţiile populaţiei autohtone româneşti peste care s-a suprapus sau a convieţuit cu acesta dreptul local ungar. Sub aspect legislativ regimul funciar a fost reglementat de Codul civil austriac de la 1811, ordonanţele emise la 1794, 1855 şi 1870, precum şi legiuirile locale.

În Bucovina ocupată de austrieci la 1812 prin Legea din 1873 se adoptă un model similar bazat pe sistemul germanic.

După Marea Unire înfăptuită al 1 decembrie 1918, s-a încercat extinderea sistemului cărţilor funciare pe întreaga ţară. Consiliul Dirigent format la Sibiu şi apoi după preluarea administrativă a Transilvaniei la 2 aprilie 1920 la Coroana României a fost menţinut sistemul în Transilvania. Prin Legea nr. 93/1933 s-a urmărit realizarea unui cadastru modern la nivelul întregii ţări bazat pe instituţai cărţilor funciare care era superioară sistemului din vechiul regat, oamenii politici şi remarcabili jurişti ai vremii urmărind unificarea unitară într-un sistem real de publicitate pentru România în graniţele ei de atunci.

Din păcate, obiectivele stabilite la nivel de deziderat pentru că lucrările se desfăşurau foarte lent (în raport cu lucrările cadastrale în timp record pe teritoriul Transilvaniei şi Ungariei ordonată de împăratul Iosif al II-lea în anul 1786 care au fost finalizate în numai trei ani). Ele au fost abandonate în preajma celui de-al doilea război mondial din cauza evenimentelor tragice care se întrezăreau. România nu a reuşit nici până în prezent realizarea unui cadastru naţional şi nici să introducă un sistem unitar de carte funciară ceea ce ar corespunde pe deplin atributului de stat naţional unitar prevăzut de art. 1 din Constituţie.

Prin două legi diferite, nr. 23/1933 şi nr. 115/1938 s-a materializat încercarea de a realiza un cadastru şi o carte funciară moderne, care nu au fost finalizate pentru că nu s-a întocmit cadastru general al ţării. În lipsa cadastrului naţional Decr. lege nr. 115/1938 a putut fi pus în aplicare numai în Transilvania, Banat şi Bucovina, unde s-a şi realizat. În Transilvania Legea nr. 115/1938 pentru unificarea dispoziţiilor privitoare la cartea funciară a fost concepută *ca o lege de aplicare generală* privind cărţile funciare din Vechea Ţară şi regimul de carte funciară din Transilvania.

Acest act normativ (*Legea nr. 115/1938*), putea fi pus în aplicare

numai în Transilvania (unde existau condiţiile tehnice ale hărţilor topografice şi cărţile funciare), unde s-a realizat în măsură limitată prin *Decr. Lege nr. 389/1943*, *numit de extindere a legislaţiei civile şi comerciale în România de peste Carpaţi* care a menţinut o parte a legislaţiei funciare locale, iar ulterior prin *Legea nr. 241/1947*, în totalitate, înlocuindu-se toate legile ordonanţele şi regulamentele locale privitoare la cărţile funciare. Prin aceasta s-a asigurat aplicarea unei reglementări unitare complete şi moderneasupra cărţilor funciare în teritoriile din Transilvania şi Bucovina unde şi-a găsit materializarea Decr. Lege nr. 115/1938.

Decr. Lege nr. 115/1938 este caracterizat şi conceput ca o lege de aplicaţie generală la nivelul întregii ţări şi să realizeze unificarea legislativă într-o manieră completă şi modernă.

Legiuitorul său a păstrat sistemul de publicitate mai sigur existent în Transilvania însă a ţinut seama de progresele altor legislaţii în domeniu şi experienţa sistemului aplicat în Alsacia şi Lorena după anexarea lor la 1871 de Germania, precum şi faptul demonstrat prin aceasta a compatibilităţii principiilor dreptului francez cu principiile de carte funciară.5**cdxli**

Prin sistematizarea sa logică şi prin conţinut, Legea nr. 115/1938, a constituit un instrument util şi a uşurat activitatea instanţelor de carte funciară şi mai apoi a fostelor notariate de stat care au funcţionat în aceste teritorii.

Dispoziţii ale sale sunt preluate, precum şi unele sistematizări, principii, noţiuni, reglementări în Legea nr. 7/1996 pentru preluarea şi aplicarea în viitor a acestei ultime legi, între ele există corelaţii importante. Nu au fost preluate reglementări privind felul şi regimul înscrierilor, precum şi efectul constitutiv de drepturi reale al înscrierilor care exprimând în bună măsură superioritatea cărţilor funciare, face ca Legea nr. 7/1996 să constituie un regres faţă de Decr. Lege nr. 115/1938, chiar dacă este o revanşă inutilă a adepţilor principiilor consensualismului şi al libertăţii contractuale contra partizanilor principiului riguros al publicităţii absolute în materia transmiterii şi constituirii de drepturi reale imobiliare.6**cdxlii**

În aplicarea noilor reglementări ale Legii nr. 7/1996 sunt de avut în vedere următoarele aspecte: a) Decr. Lege nr. 115/1938 îşi restrânge considerabil aplicabilitatea întrucât toate transmisiunile şi constituirile de drepturi reale trebuie să se facă în noile cărţi funciare;

b) *felul înscrierii diferă* în noile cărţi funciare, iar nu şi regimul de carte funciară aplicabil care este unul singur, cel reglementat de Legea nr. 7/1996; c) Legea nr. 7/1996, este aplicabilă treptat, odată cu întocmirea şi finalizarea lucrărilor cadastrale, iar în regimul de aplicabilitate al Decr. Lege nr. 115/1938 (în zonele de carte funciară) rămâne aplicabilă aceasta din urmă şi va fi scoasă treptat din vigoare odată cu finalizarea lucrărilor cadastrale şi întocmirea noilor cărţi funciare.

În această succesiune se fac două categorii de înscrieri: *cu caracter definitiv* (în localităţile în care este pus în aplicare cadastrul general) şi *cu caracter nedefinitiv* (în localităţile unde nu există sau nu sunt definitivate lucrările cadastrale).

4.2. Structura şi obiectul cărţii funciare, (art.139 – 142) constau în cuprinsul şi obiectul cărţii funciare. Ele sunt întocmite, numerotate pe localităţi. Imobilele din aceeaşi localitate alcătuiesc registrul funciar al acelei localităţi.

Cuprinsul fiecărei cărţi funciare constă din titlul acesteia şi trei părţi numerotate cu cifre romane.

Titlul cărţii cuprinde: numărul cărţii respective şi denumirea localităţii unde se găseşte imobilul, pentru superficie, dacă este cazul să cuprindă şi menţiunea acelui drept.

Partea I-a (foaia A, denumită şi Foaia de avere), descrie imobilul (parcelele) prin arătarea numărului de ordine şi cel topografic al fiecărei parcele, felul de cultură ori de folosinţă, locul de aşezare, întinderea şi o coloană pentru observaţii.

Partea II-a (foaia B, denumită şi Foaia de proprietate), care cuprinde în principal, numele proprietarilor succesivi trecuţi în ordine cronologică şi are trei rubrici: nr. de ordine, înscrisurile privitoare la proprietate, observaţii. Când este cazul sunt trecute actele de dobândire şi de strămutare ale proprietăţii, servituţile constituite în folosul imobilului, drepturi personale şi de creanţă, acţiuni privitoare la drepturi reale, faptele juridice.

Partea III-a (foaia C denumită şi Foaia de sarcini) cuprinde în principal, sarcinile care grevează imobilul. În această foaie se înscriu drepturile reale care grevează imobilul: servitutea, superficia, uzufructul, uzul, abitaţia, ipoteca, privilegiile imobiliare, locaţiunea pe un termen mai mare de 3 ani, faptele juridice (falimentul), drepturi personale sau alte raporturi juridice (sechestru, urmărirea imobilului

etc).

Cuprinsul cărţii funciare, în conf. cu art. 6 din Decr. lege nr. 115/1938, se întregeşte cu *planul*, *înscrisurile şi registrul de intrare*.

a) *planul* cuprinde toate parcelele dintr-o localitate cu arătarea numărului topografic al fiecăreia.

b) *înscrisurile* privitoare la înscrieri constituie proba drepturilor înscrise în cartea funciară. Un exemplar din înscrisul oficial sau copii certificate (legalizate după acesta) se va reţine în arhiva biroului de carte funciară.

c) *registrul de intrare* este utilizat pentru înregistrarea tuturor cererilor de solicitare a înscrierilor. Ordinea înregistrării stabileşte şi rangul înscrierilor făcute în cartea funciară.

La fiecare judecătorie se ţine în mod obligatoriu şi completate la zi: repretorii alfabetice; repertorii de parcelare, alte registre şi condici de evidenţă prevăzute de lege.

Obiectul cărţii funciare denumit în literatura juridică şi *obiectul drepturilor tabulare7***cdxliii** îl constituie înscrierile făcute în cartea funciară, adică drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară, precum şi în cazuri prevăzute de lege, drepturile de creanţă, actele, faptele şi raporturile juridice în legătură cu imobilele înscrise în cartea funciară. *Drepturile tabulare* sunt raporturi de drept care izvorăsc sau se dobândesc prin înscrierea în cartea funciară.8**cdxliv**

Obiectul drepturilor tabulare îl constituie corpul funciar care poate fi alcătuit dintr-una sau mai multe parcele (*art. 12*). Cartea funciară mai cuprinde aşadar şi drepturile de creanţă, faptele şi raporturile juridice în legătură cu drepturile înscrise în cartea funciară.

În art. 11 al legii sunt arătate drepturile tabulare sau drepturile reale înscrise în cartea funciară: *a*) *dreptul de proprietate*; *b*) *dreptul de superficie*; c) *dreptul de uzufruct*, *uz*, *abitaţiune şi servitute*; *d*) *dreptul de ipotecă*. Este de precizat că după cum se observă mai întâi din această enumerare *lipsesc ipotecile*, apoi enumerarea *nu poate fi considerată limitativă* deoarece prin legi speciale au fost recunoscute ca drepturi reale, legea sau hotărârea judecătorească au dispus înscrierea lor (ex. dreptul de administrare, dreptul de concesionare, dreptul de folosinţă asupra terenurilor agricole, art. 19 şi 74 din Legea nr. 18/1991, art. 17 din Decr. -lege nr. 61/1990).

Corpul funciar care constituie obiectul drepturilor tabulare (*art.*

11 şi 12) este o *unitate economică* care devine prin înscriere o *entitate juridică* în care operaţiunile juridice se fac de regulă cu privire la întreg corpul funciar. Corpul funciar are un a sau mai multe parcele cadastrale fie prin natura imobilului, fie prin voinţa proprietarului; dacă sunt mai multe se notează cu cifre romane.

Un corp funciar poate fi modificat la cererea proprietarului prin *alipiri* sau *dezlipiri*. Au loc practic *alipiri* atunci când două sau mai multe parcele se unesc într-un singur corp funciar sau prin adăugirea unei parcele la un corp existent. Au loc *dezlipiri* când se desparte o parcelă de un corp funciar ori se micşorează întinderea unui corp funciar.

În legătură cu operaţiunile de alipire şi de dezlipire, în sensul arătat se săvârşesc fie *transcrieri* (când o parcelă se trece dintr-o carte funciară în alta) fie *reînscrieri* (când se dezlipeşte o parcelă şi se trece în aceeaşi carte funciară ca un corp de sine-stătător).

4.3. Principiile cărţilor funciare. Aceste principii sunt menite să asigure şi să justifice superioritatea sistemului real de publicitate în raport cu orice sistem de publicitate personală şi realizarea securităţii juridice a circuitului civil imobiliar.

În cuprinsul Decr-lege nr. 115/1938 nu există niciun text care să evoce principiile care cârmuiesc sistemul cărţilor funciare, însă ele rezultă din întreaga economie a textelor care le cuprinde. Dacă literatura juridică de specialitate şi jurisprudenţa sunt unanime în ce priveşte desprinderea principiilor cărţilor funciare, nu există un punct de vedere unitar cu privire la numărul şi denumirea acestora.9**cdxlv**

Urmează a fi enumerate câteva dintre principiile mai importante care concurează funcţionalitatea sistemului cărţilor funciare şi acceptate în general de doctrină.

a) *Principiul publicităţii integrale* întemeiat pe faptul că sistemul cărţilor funciare este *un sistem real şi complet* de publicitate imobiliară deoarece evidenţa se ţine pe imobile iar nu pe persoane şi totodată asigură publicitatea integrală a transmisiunilor şi constituirilor de drepturi reale imobiliare. Cu excepţiile deja arătate, toate aceste operaţiuni sunt supuse înscrierii în cartea funciară precum şi evidenţierea tuturor schimbărilor sau modificărilor care intervin prin alipire, dezlipire, dezmembrare de parcele, etc.

Ca atare principiul publicităţii integrale a cărţilor funciare este acea regulă care supune înscrierii în cartea funciară toate actele şi

faptele juridice translative sau constitutive de proprietate şi alte drepturi reale imobiliare, operaţiuni materiale, precum şi drepturi personale, faptele sau alte raporturi juridice în legătură cu imobile cuprinse într-o anumită carte funciară.

b) *Principiul efectului translativ sau constitutiv de drepturi reale al înscrierii de carte funciară*. Este prevăzut de art. 17 – 18 din legea cărţilor funciare potrivit căreia drepturile reale cu privire la imobile pot fi constituite modificate sau stinse numai prin înscrierea lor în cartea funciară. Prin aceasta se înţelege că înscrierea dă naştere, modifică sau stinge drepturi reale şi le face opozabile faţă de terţi. Drepturile reale asupra imobilelor vor fi constituite sau strămutate numai după ce au fost înscrise în cartea funciară. Drepturile reale se vor stinge numai dacă radierea lor s-a înscris în cartea funciară cu consimţământul şi în contra titularului.

În sistemul cărţilor funciare orice operaţiune juridică prin care se tinde la translaţia sau constituirea de drepturi reale imobiliare se compune din 3 operaţiuni juridice succesive: *a*) *dintr-un act obligaţional – ius ad rem* – (contract de vindere-cumpărare, donaţie, schimb etc) care dă naştere obligaţiei de transmitere sau constituire a dreptului real care formează obiectul cuprinsului său; *b*) *dintr-un act real – ius in rem* – de întocmirea formalităţilor şi de predarea bunului prin care partea care şi-a asumat o obligaţie consimte prin înscrisul dat ca acel drept să fie intabulat în cartea funciară; c) *înscrierea efectivă a dreptului real*, care se naşte în momentul înregistrării oficiale a cererii la birou de carte funciară a instanţei competente. Simpla existenţă a convenţiei se plasează în *tărâm obligaţional* şi nu operează prin ea însăşi transferul sau constituirea dreptului real. Raportul obligaţional rezultat din încheierea convenţiei este un drept de creanţă el fiind opozabil doar debitorului care rămâne ţinut de obligaţia asumată prin convenţie, acea de predare a bunului şi a înscrierilor necesare pentru intabulare.

Momentul strămutării sau constituirii dreptului real *este unic* – *înscrierea efectivă* – şi caracterizează acest principiu. Prin aceasta se realizează concordanţa dintre starea tabulară şi situaţia juridică a imobilului în cauză.

De la acest principiu există şi câteva *excepţii* (*art. 26*): în cazul drepturilor reale dobândite prin *succesiune*, *accesiune*, *vânzare silită*, *expropriere* pentru cauză de utilitate publică, când dobândirea are loc

independent de înscriere.

Excepţiile sunt de strictă interpretare enumerarea este limitativă la textul art.26 şi la alte dispoziţii legale de rang egal (art.19, 23, 74 din Legea nr. 18/1991; art.14 din Legea nr. 213/1998, Legea nr. 15/1990). Ele sunt numite şi drepturi extratabulare, adică drepturi reale care se dobândesc fără înscriere în cartea funciară.

c) *Principiul legalităţii*, care presupune că înainte de a se dispune înscrierea prin încheiere, judecătorul de carte funciară are dreptul şi obligaţia să verifice legalitatea titlului sau a actului prezentat spre a folosi ca bază pentru înscrierea în cartea funciară.

Principiul legalităţii comportă două aspecte: legalitatea formală şi legalitatea materială, adică verificarea dacă înscrisul pe baza căruia se solicită înscrierea întruneşte condiţiile de fond şi de formă prevăzute de lege şi este apt pentru a fi transcris.

d) *Principiul oficialităţii* care derivă din principiul legalităţii se constituie în obligaţia legală pe care o are judecătorul delegat de caret funciară de a verifica din oficiu cererea de înscriere, actele care o însoţesc, valabilitatea şi actualitatea titlului. O cerere introdusă nu se poate completa cu înscrisuri noi, dacă ea este incompletă, sau înscrisurile nu sunt corecte, prin încheierea motivată judecătorul va respinge cererea.

e) *Principiul priorităţii* este reglementat de art. 31 potrivit căruia înscrierile de carte funciară îşi produc efectele de la data înregistrării cererilor, ordinea înrergistrărilor le va stabili rangul.

Dacă mai multe cereri au fost depuse de o dată la judecătorie, drepturile de ipotecă vor avea acelaşi rang, iar pentru celelalte se va hotărî prin judecată. Data înregistrării cererii în registrul de intrare va fi data înscrierii. Prin rang tabular se înţelege efectul unei înscrieri în raport cu alte înscrieri din aceeaşi carte funciară, în acest sens având importanţă, exclusiv data înregistrării cererii. Rangul obţinut potrivit principiului priorităţii se numeşte *rang iniţial* şi nu poate fi schimbat decât în materie de ipoteci.

f) *Principiul relativităţii* se bazează pe art. 19 din lege în sensul că asigură protecţia juridică a titularului înscris în cartea funciară care se poate face numai: a) împotriva aceluia care la data înregistrării cererii este înscris ca titular ai dreptului asupra căruia înscrierea se va face, b) împotriva aceluia care înainte de a fi înscris şi-a grevat dreptul dacă ambele înscrieri se cer deodată.

Principiul relativităţii cuprinde acea regulă în baza căreia înscrierea unui drept în cartea funciară se poate face numai împotriva aceluia care la înregistrarea cererii este înscris ca titular ai dreptului asupra căruia înscrierea urmează a fi făcută. Cel înscris este numit *antecesor tabular* iar cel care urmează să fie înscris, *succesor tabular*.

g) *Principiul forţei probante a înscrierii de carte funciară*. Este u principiu absolut şi rezultă din art. 32 şi 33 din lege constând din acea regulă potrivit căreia cuprinsul cărţii funciare, în afara îngrădirilor şi excepţiilor legale se consideră a fi exact în folosul acelora care şi-au înscris cu bună credinţă un drept real în cartea funciară. În materialitatea sa publicitatea de carte funciară atrage după sine atât un *efect pozitiv* cât şi unul *negativ*. *Efectul pozitiv* înseamnă că ceea ce cuprinde cartea funciară se consideră exact în folosul celui care a dobândit imobilul. *Efectul negativ* înseamnă în principiu că niciun drept real nu poate exista şi nu poate fi opus devreme ce acesta nu a fost înscris în cartea funciară.

Din ambele efecte rezidă puterea doveditoare absolută a înscrierilor de carte funciară, reieşind că cel care a dobândit cu bună-credinţă, un drept real întemeiat pe cuprinsul cărţii funciare este pus la adăpost de orice cauză de evicţiune. Domeniul de aplicare a principiului forţei probante a înscrierii este circumscris de lege atât sub aspectul operaţiunilor juridice care s-au efectuat cât şi a persoanelor în folosul cărora acţionează, împletindu-se cu principiul relativităţii (*art.33, 36, 37 din lege*). Principiul operează numai în cazul acelor drepturi tabulare constituite prin acte juridice ce sunt efectiv înscrise în cartea funciară. Ca atare regula conţinută de principiul publicităţii materiale nu se aplică la: indicaţiuni de fapte privitoare la *înscrieri materiale* (felul culturii, venit); *faptele juridice care au existenţă independentă* de înscriere (ex. interdicţia, decesul, incendierea bunului, etc.); *drepturile personale* patrimoniale a căror existenţă şi valabilitate nu sunt garantate de înscriere, *îngrădirile legale* (raporturi de vecinătate, servituţi naturale şi neaparente, etc.); *excepţiile legale* create de drepturile extratabulare (succesiune, accesiune, expropriere).

În literatura juridică de specialitate au mai fost evocate şi alte principii care au mai mică importanţă sau se desprind din cele deja arătate: principiul *materialităţii* (disponibilităţii) care este un principiu general al exercitării drepturilor civile subiective şi

principiul *specialităţii* care trebuie să indice persoana titularului, *individualizarea* imobilului şi a *dreptului* la care se referă. 1**cdxlvi**0

4.4. Înscrierile în cartea funciară. Înscrierile în cartea funciară sunt de trei feluri: *intabularea*; *înscrierea provizorie* şi *notarea*.

Sunt condiţii comune pentru toate cele trei forme de înscrieri: înscrisul original trebuie să îndeplinească cerinţele de validitate ale actului juridic pe care îl conţine; să aibă deplină putere doveditoare; să arate numele părţilor; să identifice clar şi precis imobilul şi dreptul tabular care se înscrie sau se radiază; dacă este întocmit în străinătate să fie prezentat în original şi în traducere legalizată; dacă este hotărâre judecătorească să fie investită cu formulă executorie.

a) *Intabularea* este înscrierea prin care se îndeplineşte, săvârşeşte cu titlu definitiv de la data înregistrării cererii strămutarea, constituirea, modificarea sau stingerea unui drept real imobiliar. Drept urmare intabularea este o înscriere *definitivă* şi poate fi considerată *perfectă* în sensul că nu necesită nicio procedură ulterioară.

Condiţiile la intabulare sunt cele comune arătate, sens în care este de subliniat existenţa condiţiei generale *a dovedirii actului juridic în temeiul căruia se cere înscrierea* printr-un înscris original care poate fi după caz înscris autentic sau înscris sub semnătură privată. Dacă înscrierea se face în temeiul hotărârii judecătoreşti sau a unui act administrativ sunt suficiente copii legalizate de pe acestea. Hotărârea judecătorească trebuie să fie „desăvârşită" adică rămasă definitivă şi devenită irevocabilă.

b) *Înscrierea provizorie* este înscrierea prin care se dobândeşte, modifică sau stinge un drept real imobiliar numai sub condiţia şi măsura justificării lui ulterioare. Ea se mai numeşte *prenotare* sau *intabulare imperfectă* şi are loc în cazurile când: înscrisul original nu îndeplineşte cerinţele pentru intabulare; dacă prin hotărâre judecătorească care poate fi atacată cu recurs, partea a fost obligată la strămutarea, constituirea, modificarea sau stingerea unui drept tabular; radierea dreptului de ipotecă dacă debitorul a depus irevocabil suma datorată plus dobânzile şi accesoriile.

Rolul înscrierii provizorii este acela de a conferi acestei înscrieri în momentul în care va deveni definitivă adică atunci când se va transforma în intabulare, data şi rangul pe care l-a avut înscrierea provizorie. Prin înscrierea provizorie cel interesat este pus la adăpost de riscul unei eventuale alte intabulări în favoarea unui terţ. Ea se

consolidează în intabulare în momentul depunerii de înscrisuri apte să producă intabularea.

c) *Notarea* este procedeul care are ca scop de a face opozabile terţelor persoane drepturile personale, faptele sau alte raporturi juridice, privind drepturile înscrise în cartea funciară, adică acele informaţii care există independent de înscrierea în cartea funciară.

Notările sunt de două feluri: *declarative*, când efectele lor sunt independente de înscrierea în cartea funciară; *constitutive*, când efectul lor juridic depinde de înscrierea în cartea funciară (interdicţiile de grevare, înstrăinare etc). Prin notare se atrage atenţia terţelor persoane că asupra imobilului înscris în cartea funciară există în curs un proces sau alte împrejurări de natură să influenţeze soarta juridică a acestuia (existenţa unui proces pentru anularea contractului de vânzare).

Obiectul notării poate să-l constituie împrejurări care să se refere la: situaţia juridică personală a titularului dreptului înscris; drepturile personale sau alte raporturi juridice; anumite acţiuni în justiţie în legătură cu imobilul înscris în cartea funciară.

4.5. Efectele înscrierilor în cărţile funciare. Efectele înscrierilor în cărţile funciare sunt strâns legate de principiile acestui sistem de publicitate şi sunt următoarele:

a) Efectul *translativ sau constitutiv* de drepturi reale al intabulării şi, atunci când este cazul, al înscrierii provizorii.

b) Efectul *de opozabilitate* faţă de terţi al notării în cartea funciară. Consecinţele juridice ale acestui efect constau în acea că drepturile de creanţă pot fi valorificate împotriva unor terţe persoane în măsura în care au fost înscrise în cartea funciară. Aceste persoane sunt ţinute să respecte aceste drepturi sau situaţii juridice şi chiar să suporte urmările negative pe care le-ar putea reflecta. De ex. dacă un terţ cumpără bunul ignorând cu bună ştiinţă că este ipotecat, el va suporta toate consecinţele urmăririi pornite de către creditorul ipotecar.

4.6. Acţiunile de carte funciară. Decr. -lege nr. 115/1938 reglementează două acţiuni: *acţiunea în prestaţie tabulară* şi *acţiunea în rectificare* a înscrierilor de carte funciară. La acestea se adaugă, în opinia noastră căile de atac în justiţie ca urmare a reorganizării serviciilor notariale ca serviciu public autonom prin Legea nr. 36/1995 şi Legea nr. 7/1996 şi a Instr. de aplicare a acesteia aprobate

prin Ord. M. Justiţiei nr. 2137/1997.

a) *Acţiunea în prestaţie tabulară*. Înscrierile de carte funciară au efect constitutiv de drepturi în condiţiile art.17 din Legea nr. 115/1938. Dacă s-a încheiat un act translativ sau constitutiv de drepturi, efectele acestuia se produc numai dacă şi după ce a fost înscris în cartea funciară. Ca atare drepturile reale în sistemul Decr. -lege nr. 115/1938, se pot constitui, transmite, modifica numai dacă a fost înscris în cartea funciară. În acest scop, cel ce a consimţit la constituirea, modificarea, transmiterea unui drept real imobiliar este obligat potrivit art.22 din Legea nr. 115/1938, să predea toate înscrisurile necesare pentru intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară.

Tot astfel, potrivit art.23 din lege dacă un drept real înscris în cartea funciară se stinge, titularul va fi obligat să predea celui îndreptăţit înscrisurile necesare pentru radiere.

În cazul în care refuză să predea înscrisul necesar pentru intabulare, sau cel de radiere a dreptului din cartea funciară, cel îndreptăţit se poate adresa justiţiei, care va putea dispune intabularea respectiv radierea dreptului real imobiliar. Hotărârea care se pronunţă, potrivit art.17 din Legea nr. 115/1938, va înlocui acordul de voinţă sau consimţământul celui obligat dar care refuză să îl dea. Hotărârea va ţine loc de înscrisul în baza căruia se va face înscrierea de carte funciară. Acţiunea în prestaţie tabulară va fi îndreptată împotriva celui care nu-şi îndeplineşte obligaţia asumată de consimţire la constituirea, transmiterea sau stingerea dreptului real imobiliar.

Acţiunea în prestaţie tabulară va putea fi îndreptată şi împotriva unui terţ dobânditor înscris în cartea funciară, dacă sunt întrunite următoarele condiţii: cel care cere prestaţia tabulară să fi fost în posesie la data când a contractat cu terţul dobânditor; actul juridic în temeiul căruia se cere prestaţia tabulară să fie anterior aceluia în temeiul căruia terţul dobânditor a fost înscris; terţul să fi dobândit cu titlu gratuit sau să fi fost de rea-credinţă (*art.25 din lege*).

În practica judiciară de dată relativ recentă s-a reţinut că instanţele de judecată au procedat corect când au pronunţat hotărâri care să ţină loc de contract apt de a fi intabulat în cartea funciară, în baza art.22 şi 24 din Dec. -lege nr. 115/1938, obiect al înstrăinării fiind un teren.1**cdxlvii**1

Natura juridică a acţiunii în prestaţie tabulară este

controversată, fiind considerată într-o opinie acţiune personală, astfel că dreptul la exercitarea ei se prescrie în termen de 3 ani, care începe să curgă de la încheierea convenţiei prin care părţile s-au obligat să înstrăineze imobilul şi să întocmească actul necesar intabulării.1**cdxlviii**2 Într-o altă opinie, devenită majoritară, este o acţiune în realizarea dreptului, o acţiune reală şi imprescriptibilă.1**cdxlix**3 Împărtăşim această opinie având în vedere că acţiunea în prestaţie tabulară este o aplicaţiei particulară în regimul cărţilor funciare, a acţiunii în revendicare. Imprescriptibilitatea rezultă şi din faptul că textul art.24 din Legea nr. 115/1938, nu prevede un termen limitativ pentru introducerea ei. Dacă se introduce o cerere de radiere a dreptului este o varietate particulară a acţiunii negatorii. În fine, operaţiunea de înscriere, respectiv de radiere intră în conţinutul constituirii, sau dimpotrivă al stingerii dreptului real ceea ce dă distinctivitate acestei acţiuni.

b) *Acţiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară*. Acţiunea în rectificare are menirea să pună în acord starea tabulară cu starea juridică reală a unui imobil, prin ea se cere îndreptarea sau suprimarea unei înscrieri necorespunzătoare realităţii şi care a fost în mod greşit înserată în cartea funciară. O asemenea acţiune poate avea ca obiect rectificarea intabulării şi a înscrierii provizorii sau a rectificării notării. Cazurile de rectificare a unei intabulări sunt prevăzute de art.34 – 40 din Legea nr. 115/1938:

— Dacă înscrierea sau titlul pe baza căruia s-a făcut nu au fost valabile (ex. titlul este nul sau anulabil);

— Dacă prin înscriere, dreptul a fost greşit calificat (ex. s-a înscris o superficie în loc de servitute);

— Dacă nu mai sunt întrunite condiţiile de existenţă a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea (s-a împlinit termenul extinctiv sau s-a împlinit condiţia rezolutorie).

Acţiunea poate fi introdusă de orice persoană interesată iar rectificarea va fi făcută numai în baza hotărârii de admitere rămasă definitivă.

În legătură cu prescripţia acestei acţiuni, art.36 şi 37 din Legea nr. 115/1938 stabilesc următoarele:

— Acţiunea în rectificare este imprescriptibilă, sub rezerva prescripţiei acţiunii de fond, atunci când este introdusă de

dobânditorul nemijlocit, precum şi faţă de terţul care a dobândit cu rea-credinţă dreptul înscris în favoarea sa;

— Acţiunea în rectificare poate fi introdusă în termen de 10 ani, faţă de terţul dobânditor cu titlu gratuit, de bună-credinţă, care începe să curgă de la data înregistrării cereri de înscriere a acestuia;

— Împotriva terţului dobânditor cu titlu oneros, de bună-credinţă, acţiunea în rectificare poate fi introdusă numai dacă titlu nu este valabil sau greşit calificat (două cazuri prevăzute de art.34 din lege) aici legea prevede termene precise: şase luni de la data comunicării către cel îndreptăţit a încheierii prin care s-a dispus înscrierea; trei ani de la data înregistrării cereri de înscriere a dreptului a cărui rectificare se solicită prin acţiune.

c) *Rectificarea notării*, este reglementată de art.39 din Legea nr. 115/1938 şi intervine în următoarele situaţii: nevalabilitatea notării, greşita calificare a dreptului personal, faptului sau raportului juridic notat; dacă nu mai sunt întrunite condiţiile pentru existenţa dreptului personal, faptului sau raportului juridic, dacă notarea nu mai este conformă cu realitatea. Acţiunea în rectificarea notării *este imprescriptibilă*.

Secţiunea II.

*Noile cărţi funciare1***cdl***4*

1. Reglementare legală.

Prin dispoziţiile art. 76 şi 98 din Legea nr. 18/1991, în redactarea iniţială (în prezent abrogat prin Legea nr. 169/1997) s-a dispus, pe de o parte, ca fondul funciar şi, în mod corespunzărot, dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale trebuie înregistrate în documentele de evidenţă fucniară şi publicitate imobiliară prevăzute de lege; pe de altă parte, s-a dispus că până la intrarea în vigoare a noii legi a cadastrului funciar şi publicităţii imobiliare, se vor aplica actualele reglementări.

Cadastrul funciar general este un sistem de evidenţă generală a termenilor din întregul fond fucniar al României, indiferent de destinaţa terenurilor şi de proprietarul lor.

Noul regim juridic al cărţilor funciare este reglementat cu caracter general de următoarele acte normative:

a) – *Legea* cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996; 1**cdli**5

b) – *Regulamentul* de organizare şi funcţionare a birourilor de

carte funciară ale judecătoriilor, aprobat prin Ordinul Ministrului Justiţiei nr. 2371/C/1997;

c) – *Instrucţiunile* privind înfiinţarea noilor cărţi funciare cu caracter nedefinitiv aprobate prin Ordinul Ministrului Justiţiei nr. 1330/C/1999, nepublicate.

Legea nr. 7/1996 reglementează în cadrul aceluiaşi act normativ două instituţii distincte: *instituţia tehnică* a cadastrului şi *instituţia juridică* a cărţilor funciare, fiind alcătuită structural din trei titluri şi anume: *Titlul I*, intitulat „Regimul general al cadastrului"; *Titlul* II, intitulat „Publicitatea imobiliară"; *Titlul III*, intitulat „Dispoziţii tranzitorii, sancţiuni şi dispoziţii finale".

În afară de dispoziţiile Legii nr. 7/1996 şi a reglementărilor administrative emise pe baza acesteia, există şi norme speciale, cuprinse în diferite acte normative, având ca obiect *anumite operaţiuni juridice* susceptibile de înscrisuri în noile cărţi funciare. Dintre aceste reglementări sunt de reţinut cele mai importante: art. 35/1 şi 69 din Legea locuinţei nr. 114/1996; art. 16 din O.G. nr. 51/1997, privind operaţiunile de leasing; art. 15 din Legea nr. 54/1998, privind circulaţia juridică a terenurilor; art. 34 din Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiilor.

2. Aspecte privind aplicarea Legii nr. 7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare. Prin această lege s-au pus bazele imobiliare pe întreg teritoriul ţării, numit să înlocuiască cele trei sisteme de publicitate aplicabil în dreptul românesc actual. Pentru că realizarea cadastrului general naţional este o problemă de viitor care necesită o serie de investiţii şi lucrări tehnice, legea prevede o extindere treptată şi progresivă a noului sistem de publicitate imobiliară, pe măsura finalizării lucrărilor cadastrale bazat pe sistemul noilor cărţi funciare. Întocmirea imediată a noilor cărţi funciare pentru întreaga ţară va înlocui treptat vechile documente de publicitate imobiliară. Până la punerea în aplicare a cadastrului general în fiecare unitate administrativ-teritorială se vor face înscrieri cu caracter nedefinitiv în cărţi funciare provizorii.

În legătură cu punerea în aplicare a Legii nr. 7/1996, este de reţinut că ea a introdus un sistem real, unic şi unitar de publicitate imobiliară care este de aplicabilitate imediată, dar unificarea sistemelor de publicitate imediată existente se realizează pe întreg teritoriul ţării, după definitivarea cadastrului la nivelul întregii ţării.

3. *Organizarea şi conducerea cadastrului*. Legea nr. 7/1996, reglementează ddistinct cadastrul general şi cadastrele speciale.

Cadastrul general este sistemul unitar şi obligatoriu de evidenţă tehnică, *economică şi juridică prin care se realizează identificarea*, *înregistrarea*, *reprezentarea pe hărţi şi planuri cadastrale a tuturor terenurilor*, *precum şi a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul ţării*, *indiferent de destinaţia lor şi de proprietar*. Cadastrul general se întocmeşte la nivelul pe comune, oraşe, municipii, judeţe şi la nivelul întregii ţări.

Cadastrele de specialitate constau în subsisteme de evidenţă şi inventariere a bunurilor imobile sub aspect tehnic şi economic cu respectarea normelor tehnice privind suprafaţa, categoria de folosinţă şi proprietarul organizate pe domeniile: agricol, forestier, apelor, industrial, extractiv, imobiliar, edilitar, transporturi de toate felurile.

Cadastrele localităţilor constituie baza tehnică a cărţilor funciare. Documentele cadastrale finalizate ale comunelor, oraşelor şi municipiilor sunt cele care stau la baza întocmirii cărţilor funciare, care se întocmesc şi se ţin pe aceste unităţi administrativ-teritoriale. La nivelul localităţilor lucrările tehnice de cadastru constau în identificări, marcaje, măsurători, actualizarea planurilor cadastrale etc. prevăzute de art. 11 şi 12 al legii.

Documentele tehnice principale care se întocmesc la nivelul comunei, oraşului, municipiului sunt: registrul cadastral al parcelelor, indexul alfabetic al proprietarilor şi domiciliul acestora; registrul cadastral al proprietarilor; registrul corpurilor de proprietate, fişa centralizatorare cuprinzând partida cadastrală pe proprietari şi pe categorii de folosinţă; planul cadastral.

Metodologia cadastrală, care cuprinde evidenţa cadastrală tehnică, economică şi juridică, înscrierea actelor şi a faptelor juridice referitoare la imobile este elaborată de Oficiul Naţional de Cadastru, împreună cu ministerele care răspund de cadastrele de specialitate şi Ministerul Justiţiei.

4. *Organizarea şi conducerea cărţilor funciare*.

Pentru organizarea şi ţinerea cărţilor funciare, Legea nr. 7/1996 a înfiinţat Birourile de carte funciară ale judecătoriilor, care au în competenţă organizarea şi evidenţa cărţilor funciare de pe baza teritorială de activitate.

Conducerea şi îndrumarea birourilor de carte funciară este

realizată de *judecătorii de carte funciară* delegaţi de preşedintele instanţei, precum şi de personal auxiliar necesar acestei activităţi.

Ministerul Justiţiei organizează, coordonează şi controlează activitatea de publicitate a birourilor de carte funciară prin direcţia de specialitate.

Noile cărţi funciare ar caracteristici generale care se desprind din noua reglementare a publicităţii imobiliare, acestea fiind:

a) orice imobil trebuie să fie cuprins într-o carte funciară (art. 20); b) evidenţa juridică se ţine pe imobile şi pe persoane (art. 20 al. 3), c) cărţile funciare se întocmesc şi numerotează pe teritoriul administrativ al fiecărei localităţi – comună, oraş sau municipiu – (art. 2 al. 4), d) cărţile funciare se ţin într-un singur exemplar (art. 43); e) noile cărţi se întregesc conform legii cu o serie de documente şi registre (conf. art. 20 al. ultim registru special de intrare, planul de identificare al imobilului, mapa sau dosarul de carte funciară); f) cartea funciară este publică, putând fi cercetată de orice persoană. Pentru uşurarea cercetărilor în afară de registrul de intrare se mai ţin două feluri de registre: *repertoriul* imobiliar şi *indexul* alfabetic.

5. Structura şi obiectul noilor cărţi funciare. Nu există de *lege lata* o definiţie legală a cărţilor funciare. Potrivit art.20 din lege „Publicitatea imobiliară întemeiată pe sistemul de evidenţă al cadastrului general are ca obiect înscrierea în carte funciară a actelor şi faptelor juridice referitoare la imobilele din aceeaşi localitate. Prin imobil, în înţelesul legii, se înţelege parcela de teren, cu sau fără construcţie.

Obiectul cărţii funciare constă în înscrierea drepturilor de proprietate şi a celorlalte drepturi reale care se transmit, se constituie, se modifică sau se sting ca urmare a actelor şi faptelor juridice referitoare la un bun imobil precum şi înscrierea după caz a actelor şi faptelor privitoare la drepturile personale la starea şi capacitatea persoanelor în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară (*art. 22, 23 şi 40*).

Din textele legale reiese că în înţeles restrâns cartea funciară este un înscris autentic şi cu caracter public care cuprinde descrierea imobilelor şi arătarea drepturilor reale corespunzătoare, precum şi indicarea după caz a drepturilor de creanţă, a actelor, a faptelor sau a altor raporturi juridice în legătură cu imobilele înscrise în cartaie funciară fie în vederea opozabilităţii lor faţă de terţi, fie numai în

scopul informării oricăror persoane interesate.

Structura noilor cărţi funciare constă în aceea că fiecare carte funciară este alcătuită dintr-un *titlu* şi *trei părţi* numerotate cu litere latine.

Titlul cărţii funciare cuprinde numărul fiecărei cărţi funciare şi denumirea localităţii în care este situat imobilul. Numerotarea se face pe fiecare localitate de la nr. 1 la infinit.

Cuprinsul cărţii funciare este desfăşurat pe trei părţi.

Partea a I-a (*denumită şi „Foaia de avere”*) cuprinde descrierea imobilului şi are următoarele rubrici: numărul de ordine şi cel cadastral al fiecărui imobil; suprafaţa terenului; categoria de folosinţă şi după caz construcţiile; amplasamentul şi vecinătăţile; valoare impozabilă; observaţii.

Partea a II-a (*denumită şi „Foaia de proprietate”*) se referă la înscrierile privind dreptul de proprietate aferent imobilului şi este format din patru rubrici: numărul curent, adică numărul de ordine în care se fac operaţiunile; numele sau denumirea proprietarului; domiciliul sau sediul acesteia; înscrieri privitoare la proprietate (acte sau fapte juridice, servituţi etc), observaţii.

Partea a III-a (*Sarcinile*) referitoare la înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate şi sarcinile reale cuprinde trei rubrici: numărul curent, adică numărul de ordine sub care urmează să se facă înscrierea şi la care fac trimitere celelalte foi; înscrierile privitoare la dezmembrămintele dreptului de proprietate şi sarcinile care grevează imobilul; observaţii.

6. Înscrierile în cartea funciară. Spre deosebire de Decr. -lege nr. 115/1938, în noua lege a cărţilor funciare nu a fost preluată terminologia anterioară şi nu se reglementează înscrierile după obiectul lor.

În literatura juridică este semnalat această lacună a legii care trebuie urgent îndreptată.1**cdlii**6 Este necesar *de lege ferenda* un text de principiu care să enunţe felurile înscrierilor făcute după obiectul lor; definirea acestora, şi arătarea cerinţelor legale pentru săvârşirea acestor înscrieri, precum şi determinarea cazurilor de înscriere provizorie şi când aceasta devine definitivă.

Înscrierile de carte funciară sunt cele ca şi în regimul juridic al legii nr. 115/1938.

6.1. Intabularea eset înscrierea prin care, dobândirea,

modificarea sau stingerea unui drept real, imobiliar, devine opozabil faţă de terţi, cu titlu definitiv de la data înregistrării cererii de înscriere.

Existenţa acestei denumiri doar în Regulament (art. 44) este o lacună a legii, care de *lege ferenda* se impune să fie consacrată în mod expres şi în cuprinsul legii; cel puţin la nivel de principiu.

Intabularea are ca obiect drepturile reale imobiliare care înscrise în cartea funciară sunt numite *drepturi tabulare*.

6.2. *Înscrierea provizorie* este înscrierea prin care dobândirea, modificarea sau stingerea unui drept real imobiliar, devine opozabilă faţă de terţi, cu rangul determinat de cererea de înscriere sub condiţie şi în măsura justificării. Înscrierea provizorie este o intabulare *condiţională* fiindcă efectele ei depind de o justificare ulterioară care dacă se realizează consolidează înscrierea în mod definitiv.

6.3. *Notarea* este înscrierea prin care actele sau faptele juridice privitoare la drepturi personale, la starea şi capacitatea persoanelor în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară devin opozabile faţă de terţi ori sunt înscrise numai cu titlu informativ după caz.

Notarea rezultă din denumirea generică de înscriere ca şi intabularea şi înscrierea provizorie, deficienţă remediată de „Regulamentul de aplicare" (art.44), însă se impune şi aici remedierea prin modificare legislativă.

Obiectul notării constă din acte şi fapte juridice care se grupează astfel: *a*) *situaţia* juridică personală a titularului dreptului înscris; *b*) *drepturile* de creanţă sau alte raporturi juridice care devin în situaţii prevăzute de lege opozabile şi terţilor; c) *anumite acţiuni* în jutiţie în legătură cu imobilul înscris în cartea funciară cu scopul de a împiedica pe de o parte dobândirea cu bună credinţă a unui drept tabular în cursul procesului, şi pe de altă parte, de a asigura executarea hotărârii judecătoreşti.

6.4. *Efectele înscrierilor de carte funciară*, în sistemul noilor cărţi funciare introduse de Legea nr. 7/1996, sunt prevăzute cu caracter general în art. 27 – 28, 31 – 32 şi 39 şi 40 din lege.

În primul rând, legea instituie opozabilitatea faţă de terţi a înscrierilor definitive şi provizorii privitor la dobândire, modificare sau stingere a oricărui drept real imobiliar. De la această regulă există excepţia prevăzută de art. 28, potrivit căruia drepturile reale sunt opozabile faţă de terţi fără înscrierea lor în cartea funciară atunci când

provin din succesiune, accesiune, vânzare silită şi uzucapiune.

În al doilea rând, art. 27 stabileşte cu caracter de principiu, regula opozabilităţii, faţă de terţi a înscrierilor săvârşite în cartea funciară indiferent de obiectul acestor înscrieri. Astfel: „*Înscrierile în cartea funciară devin opozabile faţă de terţi la data înregistrării cererii*".

Prin excepţie, actele şi faptele juridice privitoare la drepturi personale, la starea şi capacitatea persoanelor altele decât cele ordonate de lege, în legătură cu imobilele cuprinse în cartaie fucniară pot fi înscrise la cerere, cu efect de informare pentru terţe persoane.

6.5. Sancţiunea lipsei de înscrieri în cartea funciară. În acest sens trebuie făcută distincţie între părţile actului juridic şi faţă de terţii actului juridic sau faptului juridic, supus înscrierii în cartea funciară.

Între părţile actului juridic înscrierea nu are sub aspectul publicităţii nicio semnificaţie, având în vedere principiul relativităţii actelor juridice, prevăzut de art. 973 C.civil.

Legea nr. 7/1996 a păstrat principiul consensualismului prevăzut de art. 1295 C.civil, astfel că drepturile reale imobiliare se transmit sau constituie prin voinţa concordantă a părţilor, însă ele devin opozabile terţelor persoane doar prin înscriere în cartea funciară.

Actul îşi va produce toate efectele între părţile care l-au încheiat, succesorii lor universali şi cu titlu universal. În mod simetric nici faptul înscrierii nu poate fi opus de o parte celeilalte, drept cauză de valabilitate a actului lovit de nulitate, întrucât înscrierea nu atribuie proprietatea şi nu aduce nimic în plus actului sau efectelor sale.

Faţă de terţi actul nu are niciun efect. Înscrierea este în realitate un mijloc de publicitate, aceasta este şi raţiunea sa juridică, neîndeplinirea ei atrage după sine inopozabilitatea actului faţă de terţi. Ei necunoscând actul, nu pot fi obligaţi să suporte consecinţele lui juridice, mai mult de atât sunt îndreptăţiţi să-l ignore, pentru ei nu există.

Note bibliografice:

CUPRINS
Capitolul I
PATRIMONIUL ŞI DREPTURILE PATRIMONIALE 3
Secţiunea I
Noţiunea şi caracterele juridice ale patrimoniului 3

1. Noţiuni generale despre patrimoniu 3
2. Dispoziţii legale care fac referire la patrimoniu 4
3. Definiţia patrimoniului 5
4. Teorii despre patrimoniu 7
5. Caracterele juridice ale patrimoniului 9
Secţiunea II
Funcţiile patrimoniului 14
1. Gajul general al creditorilor 14
2. Subrogaţia reală cu titlu universal 16
3. Transmisiunea universală şi cu titlu universal 18
Secţiunea III
Clasificarea şi conţinutul drepturilor patrimoniale 19
1. Drepturile reale 19
2. Drepturile de creanţă 19
3. Comparaţie între drepturile reale şi drepturile de creanţă 20
4. Clasificarea drepturilor reale 22
NOTE BIBLIOGRAFICE
Capitolul II
DREPTUL DE PROPRIETATE 29
Secţiunea I
Noţiunea, conţinutul şi caracterele dreptului de proprietate 29
1. Preliminarii 29
2. Noţiunea dreptului de proprietate 30
3. Conţinutul juridic ai dreptului de proprietate 32
4. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate 33
Secţiunea II
Limitări şi restricţii ale dreptului de proproetate 36
1. Consideraţii generale 36
2. Limitări stabilite prin voinţa titularului dreptului de proprietate 37
3. Limitări legale ale dreptului de proprietate 38
Secţiunea III
Exproprierea pentru cauză de utilitate publică 41
1. Preliminarii 41
2. Noţiune şi reglementare 42
3. Obiectul exproprierii 43
4. Procedura de expropriere 44
5. Efectele exproprierii 48

NOTE BIBLIOGRAFICE 52
Capitolul III
FORMELE DREPTULUI DE PROPRIETATE 54
Secţiunea I
Dreptul de proprietate publică 54
1. Consideraţii generale 54
2. Sediul materiei dreptului de proprietate publică 54
3. Definiţia şi caracterele dreptului de proprietate publică 56
4. Subiectele dreptului de proprietate publică 60
5. Delimitarea domeniului public al statului faţă de domeniul public 61
6. Dobândirea dreptului de proprietate publică 62
7. Exercitarea dreptului de proprietate publică 63
8. Stingerea dreptului de proprietate publică 67
Secţiunea II
Dreptul de proprietate privată 67
1. Definiţia dreptului de proprietate 67
2. Subiectele dreptului de proprietate privată 69
Secţiunea III
Modalităţile juridice ale dreptului de proprietate 73
1. Enumerare 73
2. Proprietatea rezolubilă 75
3. Proprietatea anulabilă 76
4. Proprietatea comună. Noţiune 76
5. Proprietatea comună pe cote părţi 78
6. Coproprietatea comună pe cote-părţi obişnuită şi temporară 78
7. Coproprietatea pe cote-părţi forţată şi perpetuă 88
8. Dreptul de proprietate comună în devălmăşie 92
NOTE BIBLIOGRAFICE 101
Capitolul IV
POSESIA 101
Secţiunea I
Noţiunea şi elementele posesiei 101
1. Noţiunea posesiei 101
2. Elementele posesiei 104
3. Calităţile şi viciile posesiei 108
4. Efectele posesiei 112

5. Protejarea posesiei prin acţiunile posesorii 116
NOTE BIBLIOGRAFICE 119
Capitolul V
DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE 121
Secţiunea I
1. Noţiuni generale 121
2. Enumerare 122
Secţiunea II
Dreptul de uzufruct 122
1. Noţiunea dreptului de uzufruct 122
2. Caracterele juridice ale dreptului de uzufruct 123
3. Conţinutul şi importanţa uzufructului 124
4. Obiectul dreptului de uzufruct 125
5. Modurile de dobândire a uzufructului 126
6. Dreptul şi obligaţiile uzufructuarului 127
7. Drepturile şi obligaţiile nudului proprietar 130
8. Stingerea uzufructului 131
9. Lichidarea uzufructului 133
Secţiunea III
Dreptul de uz şi dreptul de abitaţie 134
1. Caracteristici comune 134
2. Dreptul de uz 135
3. Dreptul de abitaţie 136
Secţiunea IV
Dreptul de servitute 137
1. Noţiune şi caractere juridice 137
2. Clasificarea servituţilor 139
3. Exercitarea dreptului de servitute 144
4. Apărarea dreptului de servitute 145
5. Stingerea servituţilor 146
Secţiunea V
Dreptul de superficie 147
1. Noţiune şi caractere juridice 147
2. Constituirea dreptului de superficie 148
3. Exercitarea dreptului de superficie 151
4. Stingerea dreptului de superficie 151
NOTE BIBLIOGRAFICE 152
Capitolul VI

MODURILE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI
DE PROPRIETATE 154
Secţiunea I 154
1. Noţiuni generale-Codul civil despre modurile de dobândire şi clasificarea lor 154
2. Aspecte actuale ale dobândirii dreptului de proprietate reliefate de activitatea legislativă ulterioară anului 1989 159
3. Moduri de dobândire specifice dreptului de proprietate publică 161
NOTE BIBLIOGRAFICE
Capitolul VII
ANALIZA MODURILOR DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI
DE PROPRIETATE 181
Secţiunea I
Legea – ca mod de dobândire a dreptului de proprietate 181
Secţiunea II
Tradiţiunea – ca mod de dobândire a dreptului de proprietate 187
Secţiunea III
Hotărârea judecătorească, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate 193
Secţiunea IV
Ocupaţiunea, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate 198
Secţiunea V
Accesiunea, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate 204
1. Noţiune 204
2. Accesiunea imobiliară 206
3. Accesiunea imobiliară artificială 210
4. Accesiunea mobiliară 226
Secţiunea VI
Uzucapiunea – ca mod de dobândire a dreptului de proprietate 229
1. Uzucapiunea sau prescripţia achizitivă. Noţiune 229
2. Justificare şi domeniu de aplicare 230
3. Condiţionarea esenţială a uzucapiunii de faptul posesiei 234
4. Felurile uzucapiunii 243
5. Uzucapiunea în regimul de carte funciară 257

6. Joncţiunea posesiilor 273
7. Efectele uzucapiunii 276
8. Aspecte de actualitate ale reglementării uzucapiunii în cadrul succesiunii legilor în timp 279
Secţiunea VII
Dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credinţă a unui bun frugifer 292
1. Cazurile în care posesorul de bună credinţă poate păstra fructele 296
2. Condiţiile dobândirii fructelor de către posesorul de bună credinţă 297
3. Efectele pluralităţii simultane a posesiei 298
Secţiunea VIII
Succesiunea – ca mod de dobândire a dreptului de proprietate 300
1. Consideraţii generale 300
2. Particularităţi ale stabilirii dreptului de proprietate în favoarea moştenitorilor potrivit art.8, 12 şi 13 din
Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar 303
3. Interdicţia prevăzută de art.47 din legea nr. 18/1991 şi
Moştenirea (art.68 în legea republicană) 318
Secţiunea IX
Contractul – ca mod de dobândire a dreptului de proprietate 319
1. Consideraţii generale 319
2. Exercitarea dreptului de preemţiune 325
3. Particularităţi privind schimbul de terenuri 337
NOTE BIBLIOGRAFICE 341
Capitolul VIII
APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ŞI A
ALTOR DREPTURI REALE 353
Secţiunea I
Consideraţii generale privind mijloacele juridice de apărare a dreptului de proprietate şi a celorlalte drepturi reale principiale 353
Secţiunea II
Acţiunea în revendicare 354
1. Noţiuni şi caractere juridice 354
2. Condiţii specifice pentru promovarea acţiunii în revendicare

3. Categorii de acţiuni în revendicare 361
4. Acţiunea în revendicare imobiliară 361
5. Acţiunea în revendicare mobiliară 364
6. Efectele acţiunii în revendicare 367
Secţiunea III
Acţiunea în grănițuire 369
Secţiunea IV
Alte acţiuni reale 371
1. Acţiunea negatorie 371
2. Acţiunea confesorie 271
Secţiunea V
Particularităţi ale acţiunii în revendicare ca mijloc de apărare a Dreptului de proprietate publică 372
NOTE BIBLIOGRAFICE 373
Capitolul IX
PUBLICITATEA IMOBILIARĂ ŞI NOILE CĂRŢI FUNCIARE 375
Secţiunea I
Consideraţii generale privind publicitatea imobiliară. Necesitatea.
Obiectivele şi rolul publicităţii imobiliare 375
1. Consideraţii generale 375
2. Noţiunea şi sistemele de publicitate imobiliare 378
3. Sistemul registrelor de transcriţiuni şi inscripţiuni 380
4. Sistemul de publicitate prin cărţile funciare 382
Secţiunea II
Noile cărţi funciare 396
1. Reglementarea legală 396
2. Aspecte privind aplicarea Legii nr. 7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare 397
3. Organizarea şi conducerea cadastrului 397
4. Organizarea şi conducerea cărţilor funciare 398
5. Structura şi obiectul noilor cărţi funciare 399
6. Înscrieri în cartea funciară 400
NOTE BIBLIOGRAFICE 402

[i] **Fr.Deak**: *Tratat de drept succesoral*, Ed. Actami, 1999, p.519.
[ii] **C. Stătescu**: *Drept civil* Ed.did.şi ped.,1970; **L.Pop**: *Dreptul de proprietate şi dezmembrămintele sale*, Ed.Lumina Lex, 2001, p.8-9.
[iii] **M. Planiol,G. Ripert**: *Traité pratique de Droit civil françois*,tome III, Paris,1926,p. 19-20 *"On appele patrimoine l'ensemble des droits et des charges d'une personne appréciables en argent, envisagé comme formant une universalité de droits".*
[iv] **L. Pop**: Op.cit.,p.10
[v] **C.Hamangiu, I.Rosetti Bălănescu, Al.Băicoianu**: *Tratat de drept civil*,Ed. Națională Ciornei, vol.I,p.845.
[vi]**T.Ionaşcu, S.Brădeanu**: *Drepturi reale principale în R.S.R.*, Ed. Academiei,1978,p.13-14.
[vii] **P.C.Vlachide**: *Repetiția principiilor de drept civil*, Ed.Europa Nova, Buc.1994,p.36
T. Ionaşcu, S.Brădeanu, op.cit.pag.13; **C.Stătescu, C.Bârsan**: *Teoria generală a drepturilor reale,* Buc.1980, p.4-5.

[8] **L.Pop**, op.cit., p.13
[9] **P.C.Vlachide**, op.cit., p.36(citează pe I.Micescu).
[10] **C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu**, op.cit., p.850
[11] **L.Pop** op. cit., p.19.
[12] **L.Pop,** op.cit., p.21, **C. Stătescu, C. Bârsan**, op.cit., p.15
[13] **P.C. Vlachide**, op.cit., p.37.
[14] **Gh.Beleiu,**:*Dreptul de preemțiune reglementat de Legea nr.18/1991, a fondului funciar*, în "R.D." nr.12/1992, p.3-12, **Fr.Deak şi St.D.Cărpenaru***: Contractele civile şi comerciale,* Ed. Lumina Lex, 1993, p.25-26; **I. Sabău-Pop**: *Dobândirea dreptului de proprietate,* Ed.Accent 2000, p.316-318.
[15] **V. *Roş***: *Dreptul proprietății intelectua*le, Global Lex 2000, p.163-179
[16] **L.Pop**, Op.cit, p.34; **I. Filipescu**: *Dreptul de proprietate şi alte drepturi reale,* Ed.Actami, Buc.1996, p.25-26
[17] **L.Pop:** *Drept civil.Teoria generală a obligațiilor*,Ed.Chemarea Iaşi, 1994, p.447-451, C.S.J, S.civ. Decizia nr.1648/1990, în "R.D."nr.7-8/1991, pag.125
[18] **T. R. Popescu, P. Anca**: *Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Şt. 1968, pag. 16-17; **M. Planiol, G. Ripert:** *Traite practique de Droit civil français, Obligationnes*. Tome VI, pag. 328, Ed. Paris, 1926; **C. Diaconu**: *Principiul inopozabilității contractelor față de terți,* Ed. Lumina Lex, ed. II, 1999, pag. 21-22
[1] **A. Colin, H. Capitant**: *Drept civil francez*, 1928, (introducerea lui A. Căderea), p.926
[2] **M. Planiol, G. Ripert** cu colaborarea lui **M. Picard**: *Traite pratique de Droit civil français*, tome II, 1926, p. 215 – 216; **Dallaz:** *Code civil,* Edition 1993 – 1994, p.431
[3] **C. Hamangiu**, s.a., p. 6
[4] **M. Cosmovici**: *Drept civil. Drepturi reale. Obligații.* Ed. All, 1995, p. 17
[5] **L. Pop**, op.cit., p.43
[6] **I. Sabău-Pop**: **Dobândirea dreptului de proprietate**, Ed. Accent, 2000, p.45
[7] **Montesquien**: *L'esprit des lois*, Ed. Pleiade, Paris, 1951, p.1015
[8] **D. Alexandresco**: op.cit., tom.III, p.284
[9] **D. Alexandresco**: *Explicațiunea dreptului civil român*, vol.III, partea I, Ed. Socec, 1927, p. 231 - 233
[10] **A. Colin, H. Capitant**: op.cit., p.926

[11] Curtea Constituțională, Dec.nr. 19/1993, publicată în M.O. nr. 105/1993; **E.S.Romano**: *Dreptul de proprietate publică şi privată în România*, Ed. Graphix, 1993, p. 37 - 38
[12] I.C. Cătuneanu: **Curs elementar de drept roman**, Cluj, Ed. C.Românească, 1927, p. 202 - 205
[13] **A. Colin, H. Capitant**: op.cit., p. 961
[14] **C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu**, vol.II, op.cit.p.95
[15] **D. Lupulescu**: *Drept civil. Drepturile reale principale*. Ed.Lumina Lex, 1997, p-35
[16] **E. Lupan, I. Sabău-Pop**: *Unele aspecte pivind limitele dreptului de proprietate*; În Rev. "Curentul Juridic" nr. 1/1997, p. 23 - 29
[17] **L.Pop**: op.cit., p. 49; *L.Pop*: *Exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, în Fiat Justiția, nr. 1/1996, p. 52; **E. Chelaru**: *Circulația juridică a terenurilor*, Ed. All Beck, 2000, p. 332-333; **C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu**: *Tratat de drept civil român*, vol. II, Ed. Națională Ciornei", p. 60;
[18] **I.P. Filipescu**: *Drept civil. Dreptul de proprietate şi alte drepturi reale*, Ed. Actami, 1997, p. 184
[19] **I. Sabău-Pop**: *Dobândirea dreptului de proprietate*, vol. I, Ed. Accent Cluj, 2000, p. 70 - 71
[20] **L. Giurgiu***: Considerații în legătură cu Legea nr. 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,* în Rev. "Dreptul", nr. 2/1995, p. 20; **I. Sabău-Pop:** op.cit., p. 77
[21] **E. Chelaru**: *Circulația juridică a terenurilor*, Ed. All-Beck, 2000, p. 344; I. Sabău-Pop: op.cit., p. 77 - 78
[22] **E. Chelaru**: op.cit., p. 338
[23] **L.Pop**: op.cit., p. 56; **E. Chelaru**: **Efectele juridice ale exproprierii pentru cauză de utilitate publică,** Rev. "Dreptul", nr. 4/1998, p. 15-17
[24] **M. Mureşan**: *Contractele civile speciale*, Ed. Cordial Lex, 1999, p. 58 - 59
[25] **L. Pop**: op.cit., p. 58: Idem: *Exproprierea* ...în Fiat Justiția, nr. 1/1994, p. 60; **I. Sabău-Pop:** op.cit., p. 84
[26] În acest sens,C. Apel Ploieşti, Dec.nr. 1255/1995, citată în **I. Sabău-Pop**,op.cit.p. 84

[1] **M. Văraru**: *Dreptul administrativ***,** Ed. Socec, 1928, p. 443-444; **C.. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu**: *Tratat de drept civil***,** vol. I, Ed. Națională Ciornei, 1928, p. 917
[2] **I. Sabău-Pop***: op.cit., p. 49*

[3] *C.S.J., Sect. Cont. Adm., Dec. 1514/1997, în R.D. nr. 6/1998, p. 133-134; Idem n. 512/1998, în R.D. nr. 12/1998, p. 151-152; C.S.J. Dec. 1104/1994 publicata in R.D. nr. 7/1994, p. 86; Dec, nr. 103/1995, publicată în Buletinul Jurisprudenţei, Culegerea de decizii pe anul 1995, p. 535.*

[4] Publicată în M.O., I, nr. 75/2001

[5] **E. Bălan***: Domeniul administrativ***,** Ed. Lumina Lex, 1998, p. 26. Referitor la H.G. nr. 113/1992, privind defalcarea bunurilor din domeniul public de interes local, considerăm că şi-a pierdut din importanţa, fiind abrogată implicit de art. 25 din Legea nr. 213/1998;

[6] **L. Pop,** op.cit., p. 77 şi urm.

[7] **L Pop***,* op.cit., p.94

[8] **D. Lupulescu***: Drept civil. Drepturi reale principale***,** Ed. Lumina Lex, 1997, p. 47; C. **Bârsan, M. Gaiţă, M Pivniceru**: Drept civil. Drepturi reale**,** I.E., Bucureşti, p. 61; **I.P. Romoşan:** op.cit. 109.

[9] **Fr. Deak** op.cit. p. 17; **E Safta-Romano**: *Dreptul la moştenire***,** vol. I, Ed. Graphis, Iaşi, 1995, p. 161; Curtea Constituţională, Dec. nr. 342/29.09.1997, publicată în M.O. nr. 333/27.09.1997; **E Chelaru**: op.cit. p. 157-159

[10] **Tr. 1onaşcu, S. Brădeanu**: op.cit. p. 155; **C.Stătescu, C. Bârsan**: Drept civiL *Teoria generală a drepturilor reale***,** Univ. Bucureşti, Ed. 1980, p. 177-179; **LPop**: op.cit. p. 127-128; **I.P. Filipescu**: op.cit. (Ed. 1996), p. 141-142**; Gh. Beleiu**: *Drept civil român. Introducere în dreptul civil român, Subiectele dreptului civil***,** Ed. "Şansa", Bucureşti, 1994, p. 154; **D. Lupulescu**, op.cit., p.56, **I. P. Romoşan**: op.cit., p. 220.

[11] **C. Stătescu**: *În legătura cu practica judiciară privind partajul unor constructii*..., in "R.R.D." nr. 12/1982, p. 25; L. Pop, op.cit., p. 129.

[12] **C. Hamangiu, Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu**: op.cit. vol. II, p. 21

[13] **I.P.Romoşan**, op.cit. p. 123

[14] **C Statescu, C. Barsan**: op.cit., p. 181

[15] **D. Lupulescu**: *Dreptul de proprietate comună pe cote-părți și aplicațiile sale practice*, Ed. Ştiințifică, Bucureşti, 1973, p. 16; **Tr. Ionaşcu, S. Brădeanu**: op.cit., p. 157-158

[16] **M. Planiol, G. Ripert**: op.cit. p. 280, *"Le partage localix danc le droit de propriete"*

[17] **I. Mihuţă**: *Repertoriu de practică judiciară pe anii 1980-1985*; Ed. Şt. şi Encicl., Bucureşti, Trib. Suprem, Dec.civ. nr. 570/1985, pag. 186

[18] Tribunalul Suprem, Dec.nr. 819/1968, în R.R.D., nr. 11/1968, p. 188

[19] Tribunalul Suprem, Dec.nr. 2626/1985, în Culegerea de decizii... 1985, p. 110

[20] **L Pop**; op.cit. p. 137; C.S.J., Sent. civ., Dec.civ. nr, 1336/1992, in R.D. nr. 211993, p, 71; idem Dec.nr. 2057/1993, in R.D. nr. 9/1994, p. 84.

[21] Vezi C.S.J., S.civ. Dec.nr. 1199/1999, în R.D. nr. 1/1992, p. 84

[22] **D. Lupulescu**, *Dreptul de proprietate comuna pe cote-părţi şi aplicaţiile sale practice*, Ed. Ştiintifică, Bucureşti, 1973, p. 192-193.

[23] **L.Pop**: op.cit. , p. 138; C. Bârsan: op.cit, p. 181

[24] **Fr. Deak,** op.cit., p.545; *M.Eliescu*; *Transmisiunea şi împărţeala moştenirii*, în Dreptul R.S.R., p.208

[25] C.S.J, S.civ. Dec.nr. 1173/1991, în R.D. nr. 1/1992, p. 109

[26] C.S.J, S.civ. Dec.nr. 884/1992, în R.D. nr. 11/1992, p. 84-85

[27] **LPop,** op.cit. p.141, Trib. Suprem, S.civ, Dec. nr. 1238/1989, în Revista "Dreptul" nr.3/1990, p.68; C.S.J, S.civ, Dec.nr,754/1990, în Revista "Dreptul" nr.9-12, p.240.

[28] Cap.VII/1 privind procedura împărţelii judecătoreşti a fost introdus prin O.U.G. nr. 138/2000

[29] Trib.Suprem, S.civ., Dec. nr.ll8/1989, în Revista "Dreptul", nr.1-2/1990,p.134, C.S.J, S.civ., Dec, nr. 2509/1993 în Revista "Dreptul", nr 8/1994, p.86
[30] **L. Stănciulescu**: *Dreptul de moştenire*, Ed.Rosetti 2000, p.284-285; **D. Chirică**: *Drept civil. Succesiunile*, Ed. Lumina Lex, 1998, p.329-330; *M. Eliescu*, op.cit., p.297.
[31] **L.Pop:op**.cit. p, 145
[32] **D.Lupulescu**; *Dreptul de proprietate comună pe cote-părţi şi aplicaţiile sale practice*, Ed. Şt. Buc.1973, p.117-118
[33] **D.Lupulescu**: op.cit., p. 119; L.Pop: op.cit., p. 145-146; **C.Stătescu, C.Bârsan**: op.cit. p. 190
[34] Trib. Supr. S.civ. Dec.nr. 1095/1982, în Repertoriu de practică judiciară în materie civilă pe anii 1980-1985, p.68
[35] Trib. Supr. S.civ. Dec.nr. 31/1977, în Repertoriu de practică judiciară în materie civilă pe anii 1975-1980, p.65
[36] **M. Georgescu, Al. Oproiu**: *Reflecţii cu privire la limitele mandatului tacit în raporturile patrimoniale dintre soţi,* în R.R.D., nr. 4/1982, p. 29-32; Trib. Supr., Dec. îndrumare nr. 18/1963, C.D. 1903, p. 25; C.S.J., S.Civ.., Dec.nr. 645/1992, publicată în R.D. nr. 11/1993, p. 18; **I.P. Filipescu**: *Tratat de dreptul familie*, Ed. All, 1998, p. 126.
[1] **V. Hanga**: *Drept privat roman*, Ed. Did. şi Ped. 1978, pag. 252
[2] **K. Savigny**: *Das Recht der Besitzes*, Giessen, 1803
[3] **R. Ihering**: *Der Besitzwillw, Zugleich eine Knitik der herschenden juristischen Metode*, Jena, 1889, p. 481.
[4] **C. Stătescu, C. Bârsan**: *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale,* 1980, p. 325; **D. Gherasim**: *Teoria generală a posesiei în dreptul civil român,* E.A., Bucureşti, 1986, p. 20-24; L.Pop, op.cit. p. 191; I.P. Romoşan, op.cit., p. 241-242
[5] **C. Hamangiu, Al. Băicoianu, Rosetti-Bălănescu**, op.cit., vol. I, p. 187
[6] **D. Gherasim,** op.cit., p. 23; **I.Filipescu**, op.cit., p. 46
[7] **G. Plopu**: *Părţi alese din dreptul privat ungar*, tom. I, Tipografia "Ateneul", 1929, pag. 269-271; D. Gherasim: op.cit., p. 32-37.
[8] Trib. Supr., S.civ., Dec.nr. 1518/1978, în R.R.D. nr. 3/1979, p. 579
[9] **Tr. Ionaşcu, S. Brădeanu**, op.cit., p. 169-170, **L.Pop**, op.cit. , p. 195
[10] **E.S. Romanu**: *Sinteză teoretică şi practică referitoare la antecontractul prevăzut de art. 12 din Decr. nr. 144/1958*, în R.D. nr. 1/1991, p. 31
[11] **D. Alexandresco**: *Explicaţiunea dreptului civil român*, tom. XI, Ed. 1915, p. 106
[12] Trib. Supr., S.civ., Dec.nr. 1045/1982, în Culegere de decizii pe anul 1982, p. 25; Trib. Supr., s.civ. Dec.nr. 1903/1975, în Culegere de decizii pe anul 1975
[13] *Casaţia Franceză*, dec.nr. 30/1969 în Bul. Civile III, nr. 348
[14] **C. Hamangiu, N.Georgescu**: *Codul civil român adnotat*, vol. I, Ed. Socec, 1929, p. 72; **I.P.Romoşan**: op.cit. p. 251
[15] C.S.J. S.civ., Dec.nr. 56/1992, Dec.nr. 465/1993, comentate de **E. Lupan** şi **I.Sabău-Pop,** în Rev. Pro Jure, nr. 2/1995, p. 13-15; **I.Sabău-Pop**: *Dobândirea dreptului de proprietate*, I, Ed. Accent 2000, p. 204-205
[16] Trib. Supr., S.civ., Dec.nr. 98/1972, publicată în I.G. Mihuţă: *Repertoriu de practică judiciară*, p. 107
[17] **Tr. Ionaşcu, S. Brădeanu**: op.cit. p. 169
[18]
[19] **C. Hamangiu, Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu**: *Tratat de drept civil*, vol.II, Ed. Ciornei, 1929, p. 125; Pentru detalii asupra semnificaţiei regulii cuprinsă în

art. 1909 din C.civil a se vedea: **I. Sabău-Pop**: *Dobândirea dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile,* în Rev. "Curentul juridic", nr. 1/1997, p. 55-56.

[20] **L.Pop**: op.cit., p. 202

[21] **L. Pop**: op.cit., p. 204; **L. Stănciulescu**: *Dreptul la moştenire*, ..., p. ...; **Fr. Deak:** *Drept succesoral*, Ed. Actami, 1999, p. ...; **M. Eliescu**: op.cit., p. __

[22] **L. Pop**: op.cit., p. 204; **C. Stătescu, C. Bârsan**: op.cit., p. 210; **Tr. Ionaşcu, S. Brădeanu**: op.cit, p. 17

[23] **I. Stoenescu, Gr. Porumb:** *Drept procesual civil român*, Ed. Did**.** şi ped., 1966, p. 374-375; **Fl. Măgureanu:** *Drept procesual civil*, Ed. All Beck, 1999, p. 637-638, **M.V. Ciobanu**: *Tratat teoretic şi practic de procedură civilă*, vol. II, p. 532

[1] **L. Pop**: op.cit., p. 158: **I.P. Filipescu**, op.cit., p. 235; **C. Stătescu, C. Bârsan**, op.cit., p. 244

[2] Curtea Constituțională, Dec.nr. 44/1996, publicată în M.O., I, nr. 345/1996

[3] **L. Pop**, op.cit., p. 185; **C. Bârsan, M. Gaiţă, M.Pivniceru**: *Drept civil. Drepturi reale*, Iaşi, 1997, p. 153

[4] **C. Stătescu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu**: *Tratat de drept civil*, vol. II, Ed. "Națională", Ciornei, 1929, p. 315.

[5] **C. Hamangiu, I,Rosetti-Bălănescu; Al. Băicoianu***: Tratat de drept civil*, vol. II, Ed. "Naționala", Ciornei, 1929, p. 315

[6] **P.Perju** ; în articolul: *Sinteza teoretică şi practică a instanțelor aparținând Curții de Apel Suceava*, în materie civilă în R.D. nr.5/1995, p.44.

[7] **C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu** , *op.cit.* p.321-322.

[8] Trib.Suprem, S.civ, Decizia nr.2281/1971 publicată în Repertoriu de practică judiciară în materie civilă, de I.Mihuță, p.98.

[9] Trib.Hunedoara, Dec.nr.1197/1988, înR.R.D. nr.8/1989, p.67.

[10] **C.Hamangiu** ş.a., op.cit, p.402.

[11] Trib.Supr, Dec.nr.1122/1966, în R.R.D, nr.3/1967, p.164.

[12] **M.B.Cantacuzino** ; *Elemente ale dreptului civil* , ed. II ,Ed. All,1999,p. 162.

[13] **C.Statescu,C.Bârsan** ; *Teoria generală a drepturilor reale* , Univ. Buc.,1980,p. 164.

[14] **C.Hamangiu , N. Georgean**,op. cit., p. 213.;L.Pop;op.cit.,p. 171;D.Lupulescu;op. cit.,p.158

[15] Trib. Sup; Col. Civ; Dec. nr.1122/1966, în R.R.D. nr.3/1967, p.164

[16] Pentru detalii asupra dreptului de abitație a soțului supraviețuitor a se vedea: M.Eliescu, op.cit., p.142; **D.Chirică**; *Drept civil.Succesiunile*, Ed. Lumina Lex, 1998, p.66; **Fr.Deak**; op.cit., p.148.

[17] Trib. Mun.Buc., Dec. nr.322/1980, în R.R.D. nr.6/1981, p.68, cu *Note de Gh.Beleiu şi A.Athanasiu.*

[18] **L.Pop**; op.cit., p.173; **Gh.Fekete şi I.Zinveliu**; *Drept civil.Drepturi reale*. Ed.did şi ped., Buc.,1969, p.235-236; **I.P.Romoşan**; op.cit., p.275; **M.B.Cantacuzino**; op.cit., p.162-163; **C.Hamangiu, N.Georgean**, op.cit. vol.I, p.693-694; **I.P.Filipescu**; op.cit., p.252-254; **C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălăceanu, Al.Băicoianu**, op.cit. vol.II, p.261 şi urm.

[19] **A.Colin et. H.Capitant**, op.cit., Ed.2, I, p.103 şi 833.

[20] **C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălăceanu, Al.Băicoianu**, op. cit., p.261.

[21] Trib. Supr, Secț.civ., Dec.nr.1162/1982, publicată în R.R.D.nr.8/1983, p.60; idem nr.385/1989, în R.R.D. nr.1-2/1990, p.127.

[22] **C.Hamangiu ş.a.** idem, p.261.

[23] Trib.Supr., Secț.civ., Dec.nr.385/1989, în R.R.D.1-2/1990, p.127, redată după **C.Turianu**; *Dreptul de proprietate şi alte drepturi reale*, Ed.All Beck 1999, p.69.

[24] C.S.J., Sec.civ. Dec. nr.1123/1990 în R.R.D. nr.7-8/1991, p.127, redată în C.Turianu, op. cit. p.91.

[25] C.S.J, S.civ, Dec.nr.136/1994 în R.D. nr.5/1995, p.79, a se vedea C.Turianu ş.a, op.cit., p.62.
[26] **E.Lupan, I.Sabau-Pop**; *Unele aspecte privind limitele dreptului de proprietate*, articol în Rev.Curentul Juridic nr.1/1997, p.23.
[27] **L.Pop** op.cit, p.175; **M.B.Cantacuzino**, op.cit., p.152
[28] Trib.Supr.,S.civ.,Dec.nr.1504/1976,în C.D. 1976,p.57
[29]C.**Hamangiu**op.cit.,p.260-261;
Stătescu,C.Bârsan,op.cit.,p.175;I.**P.Filipescu**,op.cit.,p.258.
[30] **C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu**; op.cit, p.303.
[31] **D.Alexandrescu**, op.cit., vol.III, p.334-335
[32] *Legile nr.58 şi 59/1974*, interziceau dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin acte juridice între vii
[33] Trb.Supr, Dec.civ.nr.779/1984, publicată în Legislaţia familiei şi practica judiciară în materie, Ed.M.J, în anul 1987, p.372-373
[34] Trib.Supr.Dec.civ.nr.566/1979, publicată în "C.D."/1979, p.15.
[35] **C.Stătescu, C.Bârsan**, op.cit.,p.262;L.Pop, op. cit.,p.185;**Tr.Ionaşcu**, **S.Brădeanu**,op. cit.,p.128;
[36] **S.Brădeanu**; în *Probleme de drept cu privire specială asupra dreptului de superficie,* în J.N. nr. 1/1957, p. 45; **C.Bârsan**: *Regimul juridic al bunurilor imobile,* Ed. Şt. şi Encl, Buc, 1983, p. 65-66; **I.Filipescu:** *Tratat de dreptul familiei*, Ed. Lumina Lex, 1998, p.;**Tr. Ionaşcu,S.Brădeanu**,op. cit., p.128; Plenul T.S., Dec. îndrumare nr. 19/1960, p.26; S.civ., Dec. nr. 903/1983; în R.R.D.,nr. 7/1983, p.73;nr.1261/1982, în R.R.D., nr. 7/1983, p. 58.
[37] **C.Alunaru**; *Noi aspecte teoretice şi practice ale dreptului de superficie*, în "R.D.", nr.5-6/1993, p. 65-73.
[38] **D.Chirică**; *Publicitatea transferurilor dreptului de proprietate imobiliară*, în "RD",nr. 4/1992,p. 22; **I.Sabău-Pop**,op. cit., p. 185; Trib. Supr., Decr. nr. 585/1989, în "C.D." 1980, p. 39-40; Decr. nr. 277/1983, p.103.
[cxlii] **D.Alexandresco**, *Principiile dreptului civil român. Doctrină şi jurisprudenţă până la zi*, vol.II (partea I), Buc., Atelierele grafice SOCEC, 1927, p.6.
[cxliiicxliii] **D.Alexandresco**, *Explicaţiunea dreptului civil român*, vol.III, partea II, p.2-5.
[cxliv] **Gh.Fekete, I.Zinveliu**, *Drept civil - Drepturi reale*, Ed.Did. şi Ped., Buc., 1969, p.176-177; **Tr.Ionaşcu, S.Brădeanu**, *op.cit.*, p.173-174, **M.Eliescu**, *Moştenirea şi devoluţiunea ei în dreptul R.S.R.,* Ed.Acad., Buc., 1966, p.19-21.
[cxlv] **I.P.Filipscu**, *op.cit.*, p.199.
[cxlvi] **L.Pop,** *Drept civil. Teoria generală a obligaţiilor. Tratat*, Ed.Fundaţiei "Chemarea" Iaşi, 1994, p.24-28; **C.Stătescu, C.Bârsan**, *Drept civil. Teoria generală a obligaţiilor*, Ed.Acad., Buc.1981, p.26-29.
[cxlvii] A se vedea în acest sens **D.Chirică**, *Drept civil. Contracte speciale,* Ed.Cordial, Cluj-Napoca, 1994, p.148; Idem, Ed.a II-a, Ed."Lumina Lex" 1997, p.; **Fr.Deak** şi **S.D.Cărpenaru** , *Contracte civile şi comerciale*, Ed. "Lumina Lex", 1993, p.12.

[cxlviii] **Tr.Ionaşcu** şi **S.Brădeanu**, op.cit., p.173-174; **C.Stătescu**, *Drept civil. Drepturi reale,* Ed.Did. şi Ped., Buc., 1979, p.828-830.
[cxlix] **Gh.Fekete** şi **I.Zinveliu**, *op.cit.*, p.176-177.
[cl] **L.Pop**, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ed.Cordial, Cluj-Napoca, 2993, p.176-180; Idem, *Dreptul de proprietate şi dezmembrămintele sale*, Ed. Lumina Lex, p.238-241; **C.Stătescu, C.Bârsan**, *op.cit.*, p.280-281.
[cli] **C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu**, *op.cit.*, p.156,
[cliii] **L.Pop,** *op.cit.*, p.176; Idem, *Dreptul de proprietate…*, Ed."Lumina Lex", 1996, p.238-239; **J.Manoliu, Gh.Durac**, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ed.Fundaţiei "Chemarea" Iaşi, 1994, p.63.
[cliii] **A.Iorgovan**, *Drept administrativ. Tratat elementar*, vol.I, Ed."Procardia", Buc., 1993, p.47.
[cliv] **J.Manoliu, Gh.Durac**, *op.cit.*, p.51.
[clv] **I.Sabău-Pop**: *Modurile de dobândire a dreptului de proprietate în contextul legislaţiei româneşti actuale;* Univ."Babeş-Bolyai", Teză de doctorat, p.62.
[clvi] Publicată în M.O. , I, nr. 289/14 noi. 1996.
[clvii] C.S.J.,S.pen., Dec.nr.2348/12 noi.1992, publicată în V.Bogdănescu ş.a., în *Probleme de drept din Deciziile C.S.J.*, Buc., 1993, p.324-325.
[clviii]E.Chelaru, (I), S.Şerban (II), *Discuţii în legătură cu constituţionalitatea pedepsei complementare a confiscării averii*, în "R.D." nr.6/1992, p.49-53.
[clix] C.S.J., S.civ., Dec.nr.1370/14 iul.1992, publicată în *Probleme de drept* din Dciziile C.S.J., **V.Bogdănescu ş.a**., p.16-18.
[clx] Idem şi în "R.D." nr.7/1993, p.90-91.
[clxi] C.S.J., S.pen., Dec.nr.425/18 martie 1994 (în Dosarul nr.7/1994), nepublicată.
[clxii] **I. Deleanu**: *Instituţii şi proceduri constituţionale*, Ed. Servo-Sat, ed. II, p.306-314.
[clxiii] **D.Alexandresco**, *op.cit.*, p.23-24.
[clxiv] **V.I.Prisăcaru**, *op.cit.*, p.52.
[clxv] **D.Alexandresco**, *op.cit.*, p.23-24.
[clxvi] **M.B.Cantacuzino**, *op.cit.*, p.125.
[clxvii] **J.Manoliu, Gh.Durac**, *op.cit.*, p.54.
[clxviii] Vom analiza unitar atât comoara cât şi tezaurul, aşa cum apare în literatura de specialitate. Chestiunea pe care am ridicat-o rămâne însă valabilă ca ipoteză de discuţie şi clarificare viitoare.
[clxix] **C.Hamangiu** şi **N.Georgean**, în *Codul civil adnotat*, vol.II, Ed."Socec", p.346-349; **D.Alexandresco**, *op.cit.*, p.27.
[clxx] .**Hamangiu** şi **N.Georgean**, *Codul civil adnotat*, Ed."Socec", vol.II, p.346-349. În literatura franceză, M.Planiol, *Traite elementaire de droit civil*, vol.I., nr.2579; **Demolombe,** *Cours de Code Napoleon,* vol.XIII, nr.47; La noi de asemeni **D.Alexandresco**, *op.cit.*, Ed.II, vol.III, partea II, p.30; Mai recent, în literatura juridică franceză, *Codes Dalloz*, Ed.1993-1994 îngrijită de **G.Goubeaux şi Ph. Bihr**, p.544-545.
[clxxi] **C.Hamangiu, N.Georgean**, *op.cit.*, p.347; **D.Alexandresco**, *op.cit.,* p.31.
[clxxii] **Tr.Ionaşcu, S.Brădeanu**, *op.cit.*, p.30.
[clxxiii] Publicată în M.O., nr.263/28 oct.1996.
[clxxiv] **P.Negulescu**, *Tratat de drept administrativ,* vol.I, Buc.1934, p.233.
[clxxv] În acest sens, C.S.J., S.cont.adm., Dec.nr.530/4 iul.1994, nepublicată. Din

jurisprudența C.S.J. existentă în baza de date a M.J.-SIJUR, Set nr.3/1995, p.40-41.

[clxxvi] Publicată în M.O., I,1/5 ian. 1998.

[clxxvii] **L.Pop**, *Dreptul de proprietate şi dezmembrămintele sale*, Ed.Lumina Lex, Ed.1996, p.238; **Gh.Fekete, I.Zinveliu**, *op.cit.*, p.177; C.Stătescu, C.Bârsan, *op.cit.,* p.265.

[clxxviii] **M.Planiol, G.Ripert**, *op.cit.*, p.572.

[clxxix] **A.Colin, H.Capitant**, *op.cit.*, p.1107-1108.

[clxxx] **L.Pop**, op.cit. p. 239

[clxxxi] **L.Pop**, *Teoria generală a drepturilor reale,* Cluj-Napoca, 1987, p.252.

[clxxxii] **P.C.Vlachide**, *Repetiția principiilor de drept civil*, vol.I, Ed.Europa Nova, 1994, p.111-112.

[clxxxiii] **A.Colin şi H.Capitant**, *op.cit.*, p.1118-1119.

[clxxxiv] **V.Geonea**, *Curs de drept civil. Proprietatea şi alte drepturi reale*, Ed."Scaiul" Buc.1996, p.40.

[clxxxv] Curtea de Apel Timişoara, Dec.civ.nr.320/1995, publicată în Revista cercului juridic bănățean, nr.3/1995, p.54.

[clxxxvi] Acest aspect a fost analizat în capitolul anterior. După părerea noastră, la bunurile mobile se impune o analiză distinctă şi dobândirea lor nu poate fi cantonată în acest mod de dobândire.

[clxxxvii] Trib.Supr., Colciv., Dec.nr.175/4 febr.1958, publicată de **I.Mihuţă** şi **Al.Lesviodax** în *Repertoriu ... pe anii 1952-1969*, Ed.Şt., 1970, p.161.

[clxxxviii] **I.G.Mihuţă**, în *Repertoriu ... pe anii 1969-1975*, Ed.Şt. şi Encicl., 1975, p.89; Trib.Supr., Dec.civ.nr.1150/6 iul.1971.

[clxxxix] **I.G.Mihuţă,** în *Repertoriu ... pe anii 1969-1975*, *op.cit.*, p.91; Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.1248/15 oct.1969.

[cxc] Curtea de Apel Ploieşti, Dec.civ.nr.158/19 ian.1995, în *Culegere de practică judiciară a C.A.Ploieşti*, Ed.1995, p.124-125.

[cxci] **Şt.Laday**, *Codul civil austriac în vigoare în Ardeal, comentat*, Ed.Ministerului Justiției, Directoratul Cluj, 1924, p.713-722.

[cxcii] **G.Plopu**, *Părți alese din dreptul privat ungar*, tom.I, Oradea 1929, p.415-419.

[cxciii] **Şt.Laday**, *Codul civil austriac în vigoare în Ardeal...* Ed.Cluj, 1924, p.713.

[cxciv] Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.2140/1 oct.1974 şi 2159/2 oct.1974, publicate în **I.G.Mihuţă**, *Repertoriu ... pe anii 1969-1975*, p.101-102**; C.Turianu**: Dreptul de proprietate şi alte drepturi reale, Ed. All-Beck, 1999, p.108.

[cxcv] Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.400/1978, în "C.D." 1978, p.19.

[cxcvi] Trib.Supr., S.civ., Dc.nr.911/1978, ne.1584/1980, în **I.G.Mihuţă**, *Repertoriu de practică judiciară pe ... 1975-1980*, Ed.1982, p.75.

[cxcvii] **P.Perju**, *Sinteză teoretică a jursiprudenței instanțelor ...,* în "R.D." nr.2/1996, p.80.

[cxcviii] **D.Chirică**, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed."Cordial", Cluj-Napoca, 1994, p.161-162**; I.Zinveliu**, *Contracte civile*, Ed."Dacia", Cluj, 1978, p.156.

[cxcix] În acest sens, Curtea de Apel Suceava, Dec.civ.nr.742/1995, comentată în "R.D." nr.9/1996, p.109.

[cc] Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.580/1971, în I**.G.Mihuţă**, *Repertoriu pe anii 1969-1975*, p.134.

[cci] **L.Pop**., *Dreptul de proprietate*... Ed."Lumina Lex", 1996, p.271-272.

[ccii] Vezi şi Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.1291/5 sept.1978 şi 757/19 apr.1979,

publicate în **I.G.Mihuţă**, *Repertoriu ... pe anii 1975-1980*, p.97.
[cciii] **M.Planiol, G.Ripert**, *Traite practique de droit civil francaise*, Tome III, Paris 1926, p.572, 6o1; **C.Hamangiu, N.Georgean**, *op.cit.*, vol.II, p.339.
[cciv] **Gh.Vintilă**, *Probleme desprinse din practica executării silite imobiliare*, în Revista juridică a Olteniei nr.1-2 1995, p.39—41.
[ccv] **I.Adam**, *Regimul juridic al dobândirii şi înstrăinării terenurilor,* Ed.Europa Nova, 1996, p.32-33.
[ccvi] **Şt.Laday**, *op.cit.*, p.714.
[ccvii] **C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu**, *op.cit.*, vol.II, p.161.
[ccviii] Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.468/1971, publicată în *Repertoriu de practică judiciară... pe anii 1969-1975*, p.102.
[ccix] Trib.Supr., Dec.civ.nr.717/22 mart.1972, în "C.D." pe anul 1972, p.86.
[ccx] Vezi în acest sens, practica publicată în materie în *Repertoriu ... pe anii 1969-1975*, p.222-223.
[ccxi] **E.S.Romano**, *op.cit.*, p.333-334; **D.Chirică**, *Drept civil.Contracte speciale,* Ed.Cordial, Cluj-Napoca, 1994, p.
[ccxii] **M.N.Costin**, *Marile instituţii ale dreptului civil român*, vol.I, Ed. Dacia, 1982, p.385; **D.Chirică**, *op.cit.*, p.
[ccxiii] **P.C.Vlachide**, *op.cit.*, p.129.
[ccxiv] În acest sens, Senr.civ.nr.1436/1992, Jud.Tg.Mureş, nerecurată, citată în *Pro Jure* nr.2/1995, p.38, Dec.civ. nr.116/1995 a Curţii de Apel Tg.Mureş, nepublicată.
[ccxv] Vezi C.S.J., S.civ., Dec.nr.1448/16 iunie 1993, publicată în "R.D." nr.7/1994, p.76-77.
[ccxvi] Vezi C.S.J., S.civ., Dec.nr.2221/8 oct.1993, publicată în "R.D." nr.8/1994, p.96-97; Vezi şi **V.Pătulea** în *Regimul juridic al circulaţiei terenurilor în intravilanul localităţilor*, Buc., 1995, p.133-135.
[ccxvii] Publicată în M.O. nr.61/26 mart.1996.
[ccxviii] **C.Hamangiu, N.Georgean**, *op.cit.*, p.343.
[ccxix] **St.D.Cărpenaru**, *Drept civil-succesiunile,* Ed.Did.şi Ped., 1971, p.215-216.
[ccxx] **D.Alexandresco**, *Principiile dreptului civil român*, vol.II, (partea I), Buc., 1927, p.65; **M.Eliescu**, *Moştenirea şi devoluţiunea,* E.Acad., 1966, p.145-146; **D.Chirică**, *Drept civil-Succesiuni,* Ed.Lumina Lex, 1996, p.68-70.
[ccxxi] **D.Alexandresco**, *op.cit.*, p.8-10.
[ccxxii] Instit. *De divisione rerum et qualitate* (Citat după **D.Alexandresco**).
[ccxxiii] **M.Planiol, G.Ripert**, *op.cit.*, p.589-590.
[ccxxiv] Aceeaşi autori îşi întemeiază sub titlul: *"Capture de la propriete ennemie",* făcând referire la Acordul de la Paris din 28 martie 1918; Declaraţia de la Paris din 1856 şi Legea franceză din 15 martie 1916.
[ccxxv] C.S.J., S.civ., Dec.nr.609/1992, publicată în "R.D." nr.10/1992, p.91-92.
[ccxxvi] A se vedea C.S.J., S.civ., Dec.nr.465/2 febr.1993, citată şi comentată de **E.Lupan** şi **I.Sabău**, în *Pro Jure* nr.2/1995, p.17-37.
[ccxxvii] Publicată în M.O. nr.279/29 noi.1995.
[ccxxviii] **I.P.Filipescu**, *Tratat de dreptul familiei*, Ed.All, 1993, p.119-121. Vezi şi consideraţiile din cap.I, p.21-22, a lucrării de faţă.
[ccxxix] **P.Perju**, *Sinteză teoretică a jurisprudenţei...*, în "R.D." nr.9/1996, p.98-99.
[ccxxx] **C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu**, *op.cit.*, vol.II, Ed.1929, p.221.

[ccxxxi] **St.D.Cărpenaru**, *Drept comercial român*, Ed.All, 1996, p.29 şi 364; **V.Pătulea** şi **C.Turianu**, *Elemente de drept comercial*, Ed.1993, p.187, p.187; Cas.Rom, în S.U.nr.14/1939, citată de **I.Turcu**, în *Dreptul afacerilor*, Ed.1992, p.17.
[ccxxxii] În acest sens, Curtea de Apel Tg.Mureş, Dec.civ.nr.408/R/25 apr.1996, nepublicată.
[ccxxxiii] **I.L.Georgescu**, *Drept comercial român,* Ed.Lumina Lex, 1994, p.162-163.
[ccxxxiv] **D.Alexandresco**, *op.cit.*, vol.III, partea I, p.366.
[ccxxxv] **C.Hamangiu**, ş.a., *op.cit.*, p.234. Această ipoteză este prevăzută de Codul civil italian, în art.459.
[ccxxxvi] **C.Hamangiu, N.Georgean,** *op.cit.*, p.101.
[ccxxxvii] **C.Hamangiu, N.Georgean**, *op.cit.*, vol.II, p.73, **M.Planiol, G.Ripert**, *op.cit.*, tome III, p.255-256; **Dalloz**, Ed.1993-1994, de **G.Goubeaux** şi **Ph.Bihr**, p.441-442.
[ccxxxviii] **Matei B.Cantacuzino**, *op.cit.*, p.146; **D.Alexandresco**, *op.cit.*, vol.III, partea I, p.334
[ccxxxix] **D.Gândac**, *Unele ipoteze prevăzute de art.494 C.civ.*... în Revista juridică a Olteniei nr.1-2/1995, p.35-37.
[ccxl] Publicată în "C.D." de îndrumare ale plenului T.S. în materie civilă, pe anii 1952-1965, Ed.Şt., Buc., 1966, p.91-94.
[ccxli] Tirb.Supr., Dec.civ.nr.1978/3 noi.1977, în "C.D." pe anul 1977, p.26-27.
[ccxlii] Trib.Supr., Dec.civ.nr.2007/7 noi.1979, în "C.D." pe anul 1979, p.45-46.
[ccxliii] Trib.Supr., Dec.civ.nr.1787/6 oct.1979, în "C.D." pe anul 1979, p.47.
[ccxliv] **E.S.Romano**, *Aspecte teoretice şi practice privind construcţiile pe terenul altuia*, în Revista "Dreptul" nr.10/1992, p.36.
[ccxlv] Trib.Supr., Dec.civ.nr.1916, în *Repertoriu ... pe anii 1969-1975*, p.98.
[ccxlvi] În acest sens, Sent.civ.nr.1123/1992 a Judec.Tg.Mureş, nepublicată.
[ccxlvii] În acest sens, Dec.civ.nr.464/1993, a Trib.Mureş, nepublicată.
[ccxlviii] În acestsens, Dec.civ.nr.129/1994, a Trib.Harghita; Dec.civ.nr.319/1995 pronunţată de Curtea de Apel Tg.,Mureş, nepublicate.
[ccxlix] Dec.civ.nr.509/1994, Trib.Mureş; Dec.nr.611/1995, Curtea de Apel Tg.Mureş, nepublicată.
[ccl] Dec.civ.nr.89/1996, Curtea de Apel Tg.Mureş, nepublicată.
[ccli] Trib.Mun.Buc.,Dec.civ.nr.873/1991, în *Culegere de practică judiciară civilă pe anul 1991*, p.1119-1120.
[cclii] Trib.Mun.Buc, Dec.civ.nr.65/1991, *în Culegere de practică judiciară pe anul 1991*, cu *Notă* de **I.G.Mihuţă**, Ed.1992, p.120-121.
[ccliii] **C.Hamangiu, N.Georgescu**, op.cit., p.79.
[ccliv] **A.Ionaşcu, M.Mureşan, C.Surdu**, *Contribuţia practicii judecătoreşti la dezvoltarea principiilor dreptului civil român*, vol.I., E.S., 1973, p.89-93 (C.Surdu).
[cclv] **D.Chirică**, *Natura juridică şi valorificarea drepturilor constructorului pe terenul unui terţ,* în "R.R.D." nr.1/1987, p.6-8; **E.S.Romano**, *Dreptul de proprietateprivată şi publică în România*, Ed."Graphix", 1993, p.325-329; **L.Pop**, *op.cit.*, p.250.
[cclvi] **C.Bârsan,** *Regimul juridic al construcţiilor edificare pe terenul proprietatea altei persoane,* în "R.R.D." nr.5/1985, p.36; **D.Gherasim**, *op.cit.*, p.175, **Al.Bacaci**, *op.cit.*, p.47-50.
[cclvii] **D.Chirică**, *op.cit.*, p.3-12; E.S.Romano, op.cit., p.29-30; L.Pop, op.cit., p.250-253.
[cclviii] *Notă* de **I.G.Mihuţă** la Dec.civ a Trib.Mun.Buc. nr.65/1991; Trib.Supr., S.civ.,

Dec.nr.199/1984, nr.1787/1979, în Culegere de practică ... pe anul 1991, p.121.
[cclix] C.S.J., S.civ., Dec.nr.892/apr.1994, publicată în Buletinul juripsrudenței pe anul 1994, Ed.1995, p.29-32.
[cclx] A se vedea Trib.Supr., Dec.civ.nr.381/1985, în *Repertoriu ... pe anii 1980-1985,* p.71-72. De **I.G.Mihuţă.**
[cclxi] A se vedea Trib.Supr., Dec.civ.nr.1257/1956, în "C.D." 1956, I, p.63 şi "Leg.pop." 8/1957, p.94, cu *Notă* de **S.Brădeanu.**
[cclxii] Vezi Trib.Supr., Dec.civ.nr.479/22 febr.1984, publicată în *Legislația familiei şi practica judiciară în materie*, Ed. De M.J. în anul 1987, p.342-343.
[cclxiii] A se vedea Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.566/1979, în "C.D." 1979, p.15.
[cclxiv] Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.1325/6 iul.1977, publicată în **I.G.Mihuţă** în *Repertoriu ... pe anii 1975-1980,* p.72.
[cclxv] C.S.J., S.Civ., Dec. nr. 893/1994, Revista "Dreptul", nr. 12/1994, p.62.
[cclxvi] Trib.Supr., Col.civ., Dec.nr.800/1959, în "L.P." nr.10/1960, p.93.
[cclxvii] **C.Alunaru,** *Noi aspecte teoretice şi practice ale dreptului de superficie*, în Rev."R.D." nr.5-6/1993, p.65-73; **F.I.Ciobanu**, *Instituția dreptului de superficie raportată la prevederile legii fondului funciar*, în "R.D." nr.2/1993, p.61.63.
[cclxviii] **C.Stătescu,** *În legătură cu practica judiciară privind partajul unor construcții clădite fără autorizație legală* în "R.R.D." nr.12/1982, p.27-30; Trib.Supr., Col.civ., Dec.nr.406/1958, **I.G.Mihuţă, Al.Lesviodax**, în *Repertoriu de practică..., 1962-1969*, p.169.
[cclxix] **D.Chirică**, *Publicitatea transferurilor dreptului de proprietate imobiliară.* În "Dreptul" nr.4/1992, p.22.
[cclxx] Trib.Supr., Dec.civ.nr.585/1989, în "C.D." 1980, p.39-40; Dec.nr.277/1983, în "C.D." 1983, p.103.
[cclxxi] **I. Albu**: Op.cit., p.77.
[cclxxii] **V.Pătulea**, **C.Turianu,** *Instituții de dtrept economice şi comercial - Practică jurisdicțională*, Ed."Continent XXI", Buc., 1994, p.69-70.
[cclxxiii] **I. Sabău-Pop**: Despre dobândirea dreptului de proprietate prin accesiunea imobiliară artificială în "Curentul juridic", nr. 2/1997, p.61-76.
[cclxxiv] Curtea de Apel Ploieşti, Dec. nr. 694/1997, în **C.Turianu**: Dreptul de proprietate..., Ed. All-Beck, 1999, p.237-238.
[cclxxv] Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.236/26 ian.1974, în *Repertoriu de practică judiciară ... pe anii 1969-1975,* **I.G.Mihuţă**, p.97.
[cclxxvi] **C.Hamangiu, N.Georgean**, *op.cit.*, p.103-104; **M.N.Costin**, *op.cit.*, p.377; **Tr.Ionaşcu** şi **S.Brădeanu**, *op.cit.*, p.190; **R.I.Motica,** *op.cit.*, p.121-122; L.Pop, *op.,cit.*, p.255-256.
[cclxxvii] **M.Planiol, G.Ripert**, op.it., p.572; **A.Colin, H.Capitant**, *op.cit.*, p.1135-1138; **P.Rambaud**, *op.cit.*, p.308-311.
[cclxxviii] **Şt.Laday,** *op.cit.*, p.709-710; art.414-416, C.civ.austr. sub denumirea *de Accesiunea măiestrită prin lucru sau prin unire în general.*
[cclxxix] **C.Hamangiu, I.Rosetti Bălănescu** şi **Al.Băicoianu**, *op.cit.*,p.243; L. Pop, *op.cit.*256; **C-tin Stătescu**, *op.cit.*p.843; **P.M.Cosmovici**, *Drept civil - Drepturi reale*, Ed.All, 1995,p.94, **V.Geonea -** *Curs de drept civil*, Ed."Scaiul", Buc.1996,p.45.
[cclxxx] În acest sens, Trib.Mureş, Dec.civ.nr.566 din 10 iun.1994 nepublicată, Curtea de Apel Tg.Mureş, Dec,civ.844/R/18.oct.1994, nepublicata; Trib.Supr., S.civ. Dec.civ.nr.1479 din 1983, publicată in "RRD" nr,5/1984,p.64, nr.9/1983,

în C.D.pe anul 1983,p.21-22.

[cclxxxi] **A.Colin, H.Capitant**, *op.cit.*, p.1141.

[cclxxxii] **L.Pop**, *op.cit.*, p.257; **C.Stătescu** şi **C.Bârsan**, *op.cit.*, p.290-291.

[cclxxxiii] **C.Stătescu, Corneliu Bârsan**, Op.cit.p.291-292; **Tr.Ionaşcu, Salvator Brădeanu**, *op.*cit.p.177-178; **Tr.Ionaşcu** şi **S.Brădeanu**, *Dreptul de proprietate socialistă şi alte drepturi de proprietate de tip nou în dreptul R.P.R.,* Ed.Şt.1964, p.275-279; Trib.Supr., Secţia civ., Dec.nr.577/30 apr.1958, Tv "L.P." nr.9/1958,p.100.

[cclxxxiv] Vezi Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.618/11 apr.1985, în "C.D." 1985, p.13-14.

[cclxxxv] **C.Stătescu, C.Bârsan**, *op.cit.*, p.291-292; **M.Scheaua**, *Dobândirea dreptului de proprietate prin prescripţia achizitivă,* în Rev."Dreptul" nr.5-6/1993, p.62-65.

[cclxxxvi] **K.Savigny**, în *Das Recht des Besitzes*. Giessen, 1803.

[cclxxxvii] **R.Ihering**, în *Der Besitzwille. Zugleich eine Kritik der herschenden juristischen Metode*. Jena, 1889, p.481.

[cclxxxviii] **A.Boar**, *Efectul creator al posesiunii în sistemul de publicitate imobiliară prin cărţi funciare,* în "R.D."nr.1/1996, p.70-71.

[cclxxxix] În acest sens, Trib.Supr., Dec.nr.1518/1978, în "R.R.D." nr.3/1979, p.57; nr.972/1976, în C.D. pe anul 1976, p.52; C.S.J., Dec.nr.391/1992, în **V.Bogdănescu** ş.a., *op.cit.*, p.39-41; T.S., Dec.nr.1945/1982, în C.D., 1982, p.25; Dec.nr.1335/1975, în C.D. pe anul 1975, p.131.

[ccxc] **D.Gherasim**, *Teoria generală a posesiei în dreptul civil român*, Ed.Acad.R.S.R., p.44-52; C.Bârsan, *Regimul juridic al bunurilor imobile,* Ed. Şt. şi Encicl., Buc., 1993, p.76-78; **M.Planiol** şi **G.Ripert**, *op.cit.*, p.162-170.

[ccxci] A se vedea C.S.J., S.civ., Dec.nr.1086/11 mai 1993, comentată de **E.Lupan** şi **I. Sabău,** în Rev. "PRO-IURE" nr.2/1995, p.13-15.

[ccxcii] În acest sens, C.S.J., S.civ., Dec.nr.506/19 mart.1992; Dec.nr.465/2 febr.1993, comentate şi citate de **E.Lupan** şi **I.Sabău**, *op.cit.,* p.14-15.

[ccxciii] În acest sens, C.S.J., S.civ., Dec.nr.609/2 apr.1992, în "R.D." nr.10/1992, p.92.

[ccxciv] În acest sens, Curtea de Apel Craiova, Dec.civ.nr.1002/1994, în Revista juridică a Olteniei nr.1-2/1995, p.91.

[ccxcv]În acest sens, Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.2101/8 noi.1972, în **I.Mihuţă**, *Repertoriu ... pe anii 1969-1975*, p.106-107.

[ccxcvi] În acest sens, Trib.Mun.Buc., S.III civ., Dec.nr.116/1991, în *Culegere ... pe anul 1991,* p.117.

[ccxcvii] În acest sens, **V.Bogdănescu ş.a**., C.S.J., S.civ., Dec.nr.391/4 mart.1992, în *Probleme de drept din deciziile C.S.J...,* Ed.Orizonturi 1993, p.39-41.

[ccxcviii] În acest sens, Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.972/1976, în "C.D." pe anul 1976, p.52-54; Dec.nr.392/5 mart.1986, în "C.D." pe anul 1986, p.15-17.

[ccxcix] În acest sens, Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.1327/30 iul.1971, în **I.G.Mihuţă**, în *Repertoriu ... pe anii 1969-1975,* p.107; Dec.nr.1431/30 iun. 1972, p.106.

[ccc] În acest sens, Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.769/21 apr.1979, în "C.D." pe 1979, p.37-38.

[ccci] **M.Eliescu,** *Transmisiunea şi împărţeala moştenirii*, Ed.Acad., 1966, p.214-217; **D. Chirică**, *Drept civil - Succesiuni*, Ed.Lumina Lex, 1996, p.293-294; Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.1401/1985, în "R.R.D." nr.5/1986, p.82.

[cccii] Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.1401/17 iul.1985, publicată şi în C.D. 1985, p.9-12.

[ccciii] În acest sens, Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.1903/30 oct.1975, în "C.D." 1975,

p.66-68.

[ccciv] În acest sens, Curtea de Apel Timişoara, Dec.civ.nr.140/6 febr.1996, în Rev. Dreptul nr.11/1996, p.125.

[cccv] În acest sens, Curtea de Apel Tg.Mureş, Dec.civ.nr.135/R/28 febr.1994, nepublicată.

[cccvi] **T.Ionaşcu** şi **Ş.Brădeanu**, *op.cit.*, p.182; **C.Stătescu, C.Bârsan**, *op.cit.*, p.293; **M.N.Costin**, *op.cit.*, p.368; L.Pop, *op.cit.*, p.258.

[cccvii] În acest sens, C.S.J., S.civ., Dec.nr.515/28 febr.1994, în "R.D." nr.12/1994, p.77; **M.Scheaua,** *Dobândirea dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă,* în "R.D." nr.5-6-/1993, p.62-65.

[cccviii] A se vedea, Trib.Gorj, Dec.civ.nr.192/A/18 ian.1996, cu *Nota* de **N.Deaconu**, în "R.D." nr.8/1996, p.120-123.

[cccix] A se vedea Curtea de Apel Galați, Dec.civ.nr.1605/R/1994, în *Sinteză de practică judiciară a Curții de Apel Galați,* publicată în 1995, p.78.

[cccx] **D.Andrei** şi **R.Petrescu**, *Examen teoretic al practicii Tribunalului Suprem referitoare la uzucapiune,* în "R.R.D." nr.11/1984, p.45-54; I.Adam, *op.cit.*, p.227.

[cccxi] **V.Hanga**, *Drept privat roman*, Ed.1992, p.80-81.

[cccxii] **Matei B.Cantacuzino**, *op.cit.*, p.219.

[cccxiii] **Eugeniu Safta Romano**, *op.cit.*, p.304-305.

[cccxiv] În actuala reglementare procedurală invocarea acestui aspect se poate face în toate fazele de judecată, inclusiv în recurs, potrivit art.304 din C.pr.civ., şi nu mai este valabilă statuarea din doctrină; (**D.Alexandresco**, vol.XI, *op.cit.*, p.244; **C.Hamangiu, N.Georgean**, *op.cit.*, p.501; **Laureant,** *op.cit.*, vol.XXXII, nr.502). A se vedea în acest sens şi *Codul civil* editat de Ministerul Justiției, Ed.Şt., Buc., 1958.

[cccxv] **C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu**, *op.cit.*, p.279; **D.Alexandresco,** *op.cit.*, vol.II, p.242**; Laureant**, vol.XV, nr.505.

[cccxvi] **C.Hamangiu, N.Georgean**, *op.cit.*, vol.IX, p.501.

[cccxvii] În acest sens, Trib.Supr., Dec.civ.nr.95/22 iun.1975, în **Ioan G.Mihuţă**, **Al.Lesviodax,** *Repertoriu ... pe anii 1959-1969*, p.175.

[cccxviii] În acest sens, Trib.Supr., Dec.civ.nr.870/21 iul.1958, p.175.

[cccxix] **D. Gherasim**, *op.cit.*, p.127.

[cccxx] **D.Andrei şi R.Petrescu**, *op.cit.*, p.51.

[cccxxi] **D.Andrei şi R.Petrescu**, *op.cit.*, p.49-51.

[cccxxii] **Eugeniu S.Romano**, *op.cit.*, p.301.

[cccxxiii] **L.Mazeaud, H.Mazeaud**, *Le cours de droit civil,* tome II, vol.II, Paris 1969, p.178-188.

[cccxxiv] În acest sens, vezi Trib.Supr., Dec.civ.nr.1348/7 dec.1961 şi Dec.nr.406/22 martie 1967, în **I.Mihuţă, Al. Lesviodax**, *Repertoriu ...* p.175; **T.Ionaşcu, S.Brădeanu**, *op.cit.*, p.180; **C.tin Stătetescu**, *op.cit.*, p.847; **C.Hamangiu, N.Georgean**, *op.cit.*, p.498; Trib.Supr., D.civ., Dec.nr.139/24 ian, în "C.D." 1979, p.42.

[cccxxv] În acest sens, Trib.Jud.Maramureş, Dec.civ.nr.35/1959, în "L.P." nr.5/1960, p.129.

[cccxxvi] În acest sens, Trib.mun.Buc., S.IV civ., Dec.nr.1031/1990, în *Culegere de practică judiciară pe anul 1990,* Ed.1992, p.91.

[cccxxvii] Idem, Dec.civ.nr.727/1991, în *Culegere de practică judiciară pe anul 1991*, p.116-117.

[cccxxviii] În acest sens, C.S.J., S.civ., Dec.nr.459/26 febr.1993, publicată în *Buletinul jurisprudenței pe anul 1993,* Ed.1994, p.25-27.
[cccxxix] În acest sens, Curtea de Apel Suceava, Dec.civ.nr.704/1994, în "R.D." nr.5/1995, p.45.
[cccxxx] **P.Perju,** *Comentariu făcut asupra speței,* în "R.D." nr.5/1995, p.45-46.
[cccxxxi] Publicată în "C.D." 1979, p.32 şi în **I.G.Mihuţă**, *Repertoriu ... pe anii 1975-1980*, p.78. A fost pronunțată în compunerea prevăzută de art.39 alin.2 şi 3 din Legea pentru organizarea judecătorească, anterioară.
[cccxxxii] Vezi Trib.Supr., Dec.nr.139/24 ian.1979, în "C.D." 1979, p.42-44.
[cccxxxiii] În acest sens, Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.1913/1978, în "R.D." nr.4/1979, p.63.
[cccxxxiv] **L.Pop**, op.cit., p.261; **Eugeniu S.Romano**, *op.cit.*, p.299.
[cccxxxv] **E.Chelaru**: *Circulația juridică a terenurilor*, Ed. All-Beck, 1999, p.142 şi urm, Legea nr. 54/1998, publicată în M.O., I, nr. 120/4 martie 1998;
[cccxxxvi] **C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu**, *op.cit.*, p.274-275. Aceiaşi autori citează la p.275 un număr important de soluții ale Curții de Casație şi ale tribunalelor.
[cccxxxvii] **M.Eliescu**, *op.cit.,* p.217-218.
[cccxxxviii] *Despre natura juridică şi caracterele tranzacției*, vezi **Fr.Deak** şi **Şt.Cărpenaru,** *Contracte civile şi comerciale*, Ed.Lumina Lex,1993, p.245-254; **D.Chirică**, *Drept civil - contracte speciale*, Ed.Cordial, 1994, p.307-314.
[cccxxxix] C.S.J., S.civ., Dec.nr.1264/1993, în "R.D." nr.7/1994, p.96.
[cccxl] A se vedea pentru înțelegerea corecăt a uzucapiunii de carte funciară, **L. Pop**, *Drept civil - Teoria generală a drepturilor reale*, Cluj-Napoca, 1987, p.275-276; La fel, de acelaşi autor, op.cit., p.261-262.
[cccxli] **Şt.Laday**, *op.cit.*, vol.III, p.682-691; **D.Andrei, R.Petrescu**, *op.cit.*, p.53; **S.Brădeanu,** *Extinderea legislației civile şi comerciale,* Sibiu, 1944, p.147.
[cccxlii] Trib.Supr., în compunerea prevăzută de art.39 alin.2 şi 3 din Legea pentru organizarea judecătorească anterioară. Decizia nr.11/7 febr.1976, în "R.R.D." nr.7/1976, p.44, cu *Notă* de **R.Petrescu**, p.45-46.
[cccxliii] **Pavel Perju**, *Discuții asupra unor probleme controversate* ... în "R.D." nr.10-11/1995, p.55-56. Acelaşi autor citează din practica judiciară a C.S.J., S.civ., Dec.nr.508/19 mart.1992, nepublicată, şi Sent.civ.nr.473/1995 a Jud.Câmpulung Moldovenesc; **A.A.Tulus,** *În legătură cu uzucapiunea extratabulară,* în "R.D." nr.7/1995, p.25-28.
[cccxliv] **P.Demeny**, *Cărțile funciare*, Ed. Clasium, Cluj, 1993, p.72-73.
[cccxlv] În acest sens, Curtea de Apel Tg.Mureş, Dec.civ.nr.102/R/31 ian.1996, nepublicată.
[cccxlvi] A se vedea explicațiile teoretice în materie, **Tr.Ionaşcu, Ş.Brădeanu**, *op.cit.*, p.184-185. Autorii admit posibilitatea acestei proceduri pentru teren, dacă ea s-a împlinit înainte de intrarea în vigoare a Legilor nr.58/1974 şi 59/1974.
[cccxlvii] În acest sens, Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.817/23 mai 1978, în "C.D." pe anul 1979, p.17.
[cccxlviii] În acest sens, Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.404/3 mart.1982, în "C.D." 1982, p.29-30.
[cccxlix] A se vedea: Trib.Supr., Dec.civ.nr.336/10 mart.1981, în "R.R.D." nr.11/1981, p.45.
[cccl] În acest sens, Trib.Harghita, Dec.civ.nr.594/11 dec.1995, nepublicată; aceeaşi

instanţă, Dec.civ.nr.587/7 dec.1995, nepublicată.
[ccli] Curtea de Apel Tg.Mureş, Dec.civ.nr.512/13.VI.1996, nepublicată; Trib.Harghita, Dec.civ.nr.587/7 dec.1995, nepublicată.
[cclii] **D.Chirică**, *Uzucapiunea în practica instanţelor de judecată*, în "S.C.J." nr.1/1986, p.62-65.
[ccliii] **A.A.Tulus**, *În legătură cu uzucapiunea extratabulară*, în "R.D." nr.7/1995, p.26-27; **A.Boar,** *op. cit.*, în "R.D.", nr.1/1996, p.76-77.
[ccliv]**I.Filipescu**, *Domeniul public şi privat al statului şi unităţilor administrativ-teritoriale*, în "R.D." nr.5-6/1994, p.74.
[cclv] Tratarea pe larg a uzucapiunii după Codul civil austriac de la 1911 şi cea acceptată pentru termenul general de 32 de ani, după legiuirile locale ungureşti şi ale Deciziile curiale, a se vedea, **G.Plopu** în *tratatul Părţile alese din dreptul privat ungar*, tom.I, Tipografia "Ateneul" 1929, p.382-391 şi 433-436.
[cclvi] Pronunţată în compunerea prevăzută de art.39 alin.2 şi 3 din Legea nr.58/1968, în prezent abrogată prin Legea nr.92/1992, publicată în "R.R.D." nr.7/1976, p.44-45, cu *Notă (*I) de **R.Petrescu** şi *Notă* (II) de **S.Brădeanu.**
[cclvii] **Tr.Ionaşcu, S.Brădeanu**, *op.cit.,* p.185-186.
[cclviii] În acest sens, Jud.Tg.Mureş, Sent.civ.nr.1444/26 febr.1993, nepublicată.
[ccclix] Trib.Supr., în compunerea prev.de art.39 alin.2 şi 3 din Legea nr.58/1968, în prezent abrogată; Dec.nr.16/8 mart.1976, în "C.D.", p.54.
[ccclx] În acst sens, Jud.Tg.Mureş, Sent.civ.nr.2577/8 mart.1994, nepublicată.
[ccclxi] În acest sens, Trib.Jud.Suceava, Dec. civ.nr.25/1992, în "R.D." nr.4/1993, p.53 (cu comentariu de **P.Perju**).
[ccclxii] Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.861/30 mai 1978, în "C.D." pe anul 1978, p.258.
[ccclxiii] În acest sens, Curtea de Apel Timişoara, Dec.civ.nr.140/6 febr.1996, în "R.D." nr.11/1996.
[ccclxiv] **Tr.Ionaşcu, E.Barasch** ş.a., *Tratat de drept civil*, vol.I, E.Acad., Buc., 1967, p.489-490; **Gh.Beleiu**, *Drept civil român*, Ed. Şansa, 1994, p.205-206; E.Lupan, *Drept civil - partea generală,* Ed.Cluj-Napoca, 1995, p.302-303; **St.Răuţchi**, *Drept civil*, Ed.Fundaţiei "Chemarea" Iaşi, 1993, p.167-168.
[ccclxv] **Dalloz,** op.cit., p.1698, Nota 2.
[ccclxvi] **C.Hamangiu, C.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu**, *op.cit.*, p.295-296; În jurisprudenţa şi doctrina franceză principiul art.2224 este păstrat, vezi **Dalloz,** op.cit., p.1698.
[ccclxvii] **D.Alexandresco**, *op.cit.*, vol.XI, p.71.
[ccclxviii] Pentru detalii asupra controversei vezi **I.Adam**: Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale, Ed. Europa Nova, 1998, p.411-413.
[ccclxix] **C.Bârsan, V.Stoica**, *Evoluţia legislaţiei privind circulaţia imobilelor* (II), în "R.D." nr.6/1990, p.51-52; **C.Turianu**, *Efectul întreruptiv al Legilor nr.58 şi 59/1974,* în "R.D." nr.9/1992, p.67.
[cclxx] În acest sens, Curtea de Apel Constanţa, Dec.civ.nr.165/28 febr.1994 şi Dec.civ.nr.284/13 apr.1994, în *Culegerea de jursiprudenţă,* Ed.Dobrogea, 1994, p.115-117.
[cclxxi] Pentru evitarea confuziilor vom utiliza în acest paragraf numerotarea iniţială a articolelor din lege.
[cclxxii] În acest sens, Curtea de Apel Tg.Mureş, Dec.civ.nr.979/16 noi.1995, nepublicată.
[cclxxiii] În acest sens, Curtea de Apel Constanţa, Dec.civ.nr.609/24 oct.1994, cu

Notă de **E.Mihalcea**, în "R.D." nr.8/1995, p.94-96.

[cclxxiv] **M.Planiol, G.Ripert**, *op.cit.,* p.184-186; **Dalloz***, op.cit.*, p.437-438.

[cclxxv] **H.Collin, H.Capitant**, *op.cit.*, p.1152.

[cclxxvi] **E.Lupan**, *Drept civil. Partea generală,* Cluj-Napoca1996, p.132.

[cclxxvii] Trib.Supr., Col.civ., Dec.nr.1364/18 iul.1956, în "C.D." 1956, p.251.

[cclxxviii] În acest sens, Trib.Supr., Secț.civ., Dec.nr.1422/28 oct.1970, în **I.Mihuţă,** *Repertoriu... 1969-1975*, p.105.

[cclxxix] **D.Gherasim**, *op.cit.*, p.68-71; D. Lupulscu, *Dreptul de proprietate comună pe cote-părți şi aplicațiile sale practice,* Ed.Şt., 1973, p.89-92.

[cclxxx] În acest sens, Trib.Supr., în compunerea prevăzută de art.39 alin.1 şi 2 din lege; Dec.nr.74/16 oct.1982, în "C.D." 1982, p.49-50.

[cclxxxi] **A.Ionaşcu, M.Mureşan ş.a.,** *Contribuția practicii judecătoreşti la dezvoltarea principiilor dreptuluicivil român,* vol.II, Ed. Acad., 1978, p.32-33.

[cclxxxii] **P.Perju,** *Discuții în legătură cu soluții privind drepturile reale pronunțate de instanțele judecătoreşti din județul Suceava, în lumina Legii nr.18/ 1991,* în "R.D." nr.5/1992, p.20-21; C.S.J., Secția civ., Dec.nr.494/24 febr.1994, în "R.D." nr.12/1994, p.67.

[cclxxxiii] În acest sens, C.S.J., Dec.nr.494/24 febr.1994, din *Buletinul jurisprudenței al C.S.J.*, 1994, p.21-24.

[cclxxxiv] Idem, **A Sitaru,** p.53; **M. Georgescu, Al.Oproiu**, *Restabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în condițiile diferite ale acceptării sau renunțării la succesiune*, în "R.D." nr.4/1994, p.67-68.

[cclxxxv] **E. Lupan, I.Sabău-Pop**: Particularități ale stabilirii dreptului de proprietate în favoarea moştenitorilor potrivit Legii nr. 18/1991, publicat în Rev. "Curentul juridic" nr. 2/1997, p.26-43.

[cclxxxvi] În acest sens, C.S.J., D.civ., Dec.nr.398/10 febr.1994, în "R.D." nr.12/1994, p.66.

[cclxxxvii] Decizia nr. I, a S.U. a C.S.J. din 30 iunie 1997, publicată în R.D. nr. 9/1997.

[cclxxxviii] **V.Pătulea**, *Limitele admisibilității probei cu martori la stabilirea dreptului de proprietate,* în "R.D." nr.8/1992, p.77-78; Jud.Tg.Mureş, Sent.civ.nr.3123/31 mart.1992; nr.707/21 ian.1992, nepublicate.

[cclxxxix] **M. Nicolae**: Moştenitorii îndreptățiți să beneficieze, în "R.D." nr. 6/1998, p.7-18.

[ccxc] **V.Pătulea**: *Efectele partajului de ascendent realizat înainte de cooperativizare, dare nescris în cartea funciară*, în "R.D." nr.8/1992, p.76.

[ccxci] Jud.Tg.Mureş, Sent.civ.nr.13413/11 noi.1992, menținută prin Dec.civ.nr.139/R/22 dec.1993, a Trib.Mureş.

[ccxcii] În acest sens, Trib.Maramureş, Dec.civ.nr.27/R/1994, cu *Notă* de **A. Bozai,** în "R.D." nr.6/1995, p.71.

[ccxciii] Idem, Dec.civ.nr.182/R/1994, p.71-72.

[ccxciv] În acest sens, Jud.Tg.Mureş, Sent.civ.nr.13412/11 noi.1992 şi nr.454/16 ian.1992, nepublicate.

[ccxcv] **Şt.D.Cărpenaru**, *op.cit.*, p.216; **M.Eliescu**, *op.cit.*, p.145; **M.B.Cantacuzino,** *op.cit.*, p.243.

[ccxcvi] Pentru detalii privind circulația juridică a terenurilor în contextul privatizării şi incidența legislației privind regimul legislației străine, a se vedea **E. Chelaru**: *Circulația juridică a terenurilor,* Ed. All-Beck, 1999, pag. 275 şi urm.

[cccxcvii] **L.Pop**, *Drept civil-Teoria generală a obligaţiilor. Tratat.* Ed.Fundaţiei "Chemarea",Iaşi, 1994, pag.29-124; Idem, *Dreptul de proprietate şi dezmembrămintele sale*, Ed.Lumina Lex, 1996, p.242-244; **D. Chirică**, *Contracte speciale*, Ed."Cordial", Cluj Napoca, 1994; **Fr.Deak, S. D.Cărpenaru**, *Contracte civile şi comerciale*, Ed.Lumina Lex, 1993; **Ioan Zimveliu**: Contracte civile, Ed."Dacia", Cluj-Napoca, 1978; **C.Stătescu, C. Bârsan**, *Tratat de drept civil.Teoria generală a obligaţiilor,* Ed.Acad., 1981; **C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu,Al.Băicoianu,** *Drept civil român,* vol.II, Ed. "Socec" 1943; D.Alexandresco*, Explicaţiune teoretică a dreptului civil român,* tom.V., Tipografia Naţională Iaşi, 1989; **C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu**, *Tratat de drept civil*, vol.II, Ed.1929, p.511-1081; **M. Planiol et G. Ripert**, *Traite de Droit civil francais,* tom.VI, *Obligations*, Ed.1930, Paris; **A.Colin et H.Capitant**, *Tratat de drept civil*, tradus de **V.Cădere**, 1939, p.1218-1224; **Dalloz,** Ediţia 1993-1994, *Code civil,* p.741-939; **R.I.Motica,** *Drept civil român, părţi alese*, Ed."Alma Mater", Timişoara, 1993, p.140.

[cccxcviii] **G. Boroi**: *Drept civl. Partea generală*, Ed. All-Beck, 1998, p.127; **C.A. Diaconu:** *Principiul inopozabilităţii contractelor faţă de terţi,* Ed. Lumina lex, p.9 şi urm.

[cccxcix] **D.Alexandresco**, *op.cit.*, p.5; **M.N.Costin, M.Mureşan**, **V.Ursa**, *Dicţionar de drept civil,* Ed.1980, p.158.

[cd] **Dalloz**, *op.cit.,* p.1087-1088; L.Pop, *op.cit.*, p.243.

[cdi] **D.Chirică**, *op.cit.,* p.159-160.

[cdii] Vezi şi **C.Stătescu**, *op.cit.*, p.858-859.

[cdiii] **D.Chirică**, *op.cit.*, p.109-110; **L.Pop**, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ed."Cordial", 1993, p.228-241; **D.Chirică**, *Publicitatea transferurilor drepturilor de proprietate imobiliară,* în"R.D." nr.4/1992, p.21-22; Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.1040/12 ian.1992, în "C.D"./1982, p.15; Dec.nr.585/1980, în "C.D." 1980,p.38; Dec.nr.400/1978, în "C.D." pe anul 1978, p.19; Dec.nr.911/6 iun.1979; Dec.nr.1584/6 sept.1979, în *Repertoriu...1975-1980, p.*75.

[cdiv] **V.Hanga ş.a.,** *Istoria dreptului românesc*, vol.I., Ed.Acad., 1980, p.549-551; **D.Alexandresco**, *op.cit.* tom.IX, p.423, 439; **P.Negulescu**, *Studii de istoria dreptului românesc,* 1929, p.171; *Manualul Legilor sau Cele şase cărţi*, de C.**Harmenopoulos** în traducere şi cu explicaţii de **I.Peretz**, Ed.1921, p.33 şi urm.; **A.Rădulescu ş.a.,** *Legiuirea Caragea,* Ediţie critică, E.A., 1955, p.252-254.

[cdv] **Fr.Deak şi St.D.Cărpenaru,** Drept civil: *Contracte civile şi comerciale*, Ed. Lumina Lex, Ed. 1993, p.25-26; **D.Chirică**, *Drept civil.Contracte speciale,* Cluj-Napoca, 1994, p.63-64; **Fr.Deak**, *Dreptul de preempţiune*, în "R.D." nr.7/1992, p.34-43; **Gh.Beleiu**, *Dreptul de preempţiune reglementat de Legea nr.18/1991 a fondului funciar*, în "R.D." nr.12/1992, p.3-12; **M.L.Belu-Magno**, *Contractul de arendare în viziunea Legii nr.16/1994*, în Rev. Drept Comercial, nr.6/1995, p.98-99.

[cdvi] Casaţia franceză, Dec. din 5 iunie 1984, citată de **G. Goubeau, Ph. Bihr** şi **X. Henry:** în Code civil. *Enrichi d'lannotatious tirees des bases de donnes juridiques,* Ed. Dalloz, Paris 1995-1996, p.569.

[cdvii] Gh.Beleiu,*Dreptul de preemţiune reglementat de Legea nr. 18/1991 a*

fondului funciar, în "R.D." nr. 12/1992, p.3-12; Fr.Deak: Tratat de drept civil: Contracte speciale, Ed. Actami, Buc.1998,p.23

[cdviii] Fr.Deak, *Drept civil. Contracte civile şi comerciale. Ed.Lumina Lex, Ed.1993*,şi Dreptul de preemțiune în "R.D." nr.7/1992, p.34-43; Gh.Beleiu, *Dreptul de preemțiune reglementat de Legea nr.18/1991 a fondului funciar,* în "R.D." r.12/1992, p.3-12;M.L.Belu-Magno, Contractul d arendare în viziunea Legii nr.16/1994, în Rev.Drept comercial,nr6/1995,p.98-99

[cdx] În acest sens, C.S.J., S.cont.adm., Dec.nr.46/20 ian.1994, în "R.D." nr.10-11/1994, p.117.

[cdxi] I.Albu, *Răspunderea civilă precontractuală*, în "R.D." nr.7/1993, p.39.

[cdxii] **L.Pop** op. cit. p. 252; **C. Oprişor**: *Acțiunile petitorii* în RD nr. 9-12/1990, p. 96 .

[cdxiii] Trib. Supr., Col. Civ, Dec. nr., 2063/1955, CD 1955, p. 53; Trib Supr. Jud. Bistrița Năsăud, Dec. nr. 516/1972, în "R.R.D." nr. 9/1973, p. 153.

[cdxiv] **G.N.Luţescu**; *Teoria generală a drepturilor reale*, Imprimeria Bucureşti, 1947,p. 441.

[cdxv] **I.C.Duşescu**; *Despre acțiunea în revendicare imobiliară*, Buc. 1931, p. 27.

[cdxvi] **C.Stătescu, C.Bârsan**; op. cit., p.195; Trib. Supr., S.civ., Decr. nr. 1335/1978, în "CD" 1978, p. 31-32; Idem, Decr. nr. 1030/1975, în "CD" 1975, p.222; C.S.J., S.civ, Decr. nr. 892/1995, în "RD", nr.2/1996, p.103; C.S.J.,S.civ., Dec. nr. 295/1993, în "RD" nr. 7/1994, p.85.

[cdxvii] **D.Chirică**, *Posibilitatea exercitării acțiunii în revendicare de către un singur coindivizar,* în "RD" nr.11/1998, p.23-30.

[cdxviii] **P.Perju**; *Sinteză teoretică a jurisprudenței instanțelor judecătoreşti ……*, în "RD" nr. 2/1997, p.101.

[cdxix] C.S.J., Plenul Secției civile, Dec. nr. 7/1993, publicată în *Culegere de Jurisprudență pe anul 1993,* p.7

[cdxx] Trib. Supr. , S.civ., Decr. nr. 1931/1972, citat după C.Turian, op.cit., p.55.

[cdxxi] **I.P.Filipescu**,op. cit., p.217.

[cdxxii] C.S.J., S.civ.Dec.nr.1467/1992,în "R.D."nr.7/1993, p.91 citată în **C. Turianu,**op.cit,p.38.

[cdxxiii] **C.Bârsan, M.Gaiţă, M.N.Pivniceru**, op.cit., p.13; L.Pop; op. cit., p.256; Trib. Supr., S.civ,Dec. nr. 1422/1970, în I.Mihuță: *Repertoriu de practică.…*,p.105.

[cdxxiv] Trib. Supr., Cod civ., Dec.nr.286/1955 în C.D. 1955, p.50.

[14] **C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu**: *Tratat de drept civil*, vol. II, ed. 1929, p. 125.

[15] **Tr. Ionaşcu, S. Brădeanu**; op.cit., p. 175

[16] **I. Sabău-Pop**; op.cit., p. 110-112

[17] Tr.ib. Supr., Col.civ., Dec.civ. nr. 1238/1960, Dec.civi. nr. 1938/1967, în **C. Mihuţă, Al. Lesviodax**, în *Repertoriu de practică judiciară în materie civilă 1952-1969,* Ed. Şt, p. 177, 178. În acest sens şi **I. Sabău-Pop**, op.cit., p. 115.

[18] **A. Collin, H. Capitant**; op.cit., p. 1188; **M. Planiol, G. Ripert**; op.cit, p. 348-352; Codes Dalloz, ed. 1993-1994, ed. G. Gaobeaux, p. 1726

[19] Trib. Supr., Col.civ. Dec.nr. 477/1966 în R.R.D. nr. 5/1976, p. 169; **D. Gherasim**, op.cit, p. 155
[20] Trib. Supr., Col.civ. Dec.nr.406/1965 în "C.D." 1965, p. 86
[21] **D.Lupulescu**: *Dreptul de proprietate personală*, Ed.Şt; Buc.1967 p.226
[22] **C.Stătescu, C.Bârsan**, op.cit, p.213; **C.Hamangiu ş.a**, op.cit.vol.II, p.186; Trib Supr., Col.Civ., Dec.nr.1205/1968, Dec.nr.406/1965, în **I.Mihuţă, Al.Lesviodax** în Repertoriul... pe anii 1952-1969, p.751
[23] **E.S.Romano**, op.cit.p.13; **L.Pop,** op.cit p.285, **I.P.Filipescu**, op.cit p.232
[24] Trib. Supr, Col.civ. Dec.nr. 529/1982, în R.R.D. nr. 3/1983, p. 64-65; Idem, Dec.nr. 420/1987, în R.R.D. nr. 12/1987, p. 62; Idem, Dec.nr. 1989/1987, în R.R.D. nr. 3/1988, p. 59.
[25] **C. Bârsan**; *Acţiunea în grănituire*, în R.R.D. nr. 8/1984, p. 34; **P. Perju**: *Probleme privind acţiunea în grănituire* în R.D. nr. 6/1991, p. 32-33
[1] **I. Albu**: *Noile cărţi funciare*, ed. Lumina Lex, 1994, p. 4
[2] **M.Nicolae**: *Publicitatea imobiliară şi noile cărţi funciare*. Ed.Press. Mihaela, Buc.2000, p.78
[3] **M. Nicolae**, op.cit., p. 79
[4] **I. Albu**, op.cit., p. 16; **C. Stătescu, C.Bârsan**, op.cit, p. 306-307
[5] **S.Brădeanu***; Noile cărţi funciare*, op.cit., p.75-78.
[6] **I.C.Vurdea**; *Consideraţii critice referitoare la caracterul constitutiv de drepturi reale al înscrierii în cartea funciară* în R.R.D. nr.12/1981, p.14-21; **M.D.Bocşan;** *Natura juridică a acţiunii de prestaţie tabulară*, în "R.D" nr.10/1998, p.34-35; **I.Albu;** op.cit., p.72-77 idem: *Publicitatea imobiliară în dreptul românesc. Noile cărţi funciare,* în "R.D." nr.11/1996, p.18; *I.Sabău-Pop*; op.cit., p.145; *M.Nicolae;* op.cit., p.132-133.
[7] **I. Albu,** op.cit., p. 23; *L. Pop*: op.cit., p. 279; **M. Miclea**: *Cadastrul şi cartea funciară*, ed. All, 1978, p. 296-297
[8] **M. Miclea**: Idem, op.cit., p. 297
[9] **S. Brădeanu**: *Către o nouă legislaţiune funciară*, Bucu. 1938, p. 82-95; **I. Albu**: *Curs de drept funciar,* Lit. şi Tip Învăţământului, Buc., 1957, p. 390-391; **L. Pop**; op.cit. , p. 280-282.
[10] **M. Miclea**, op.cit. p. 309-312; **M. Nicolae**; op.cit., p. 149
[11] C.S.J., S.civ., Dec.nr.2221/1993, publicată în Buletinul Jurisprudenţei pe anul 1994, Buc.1994, p.45
[12] Trib.Supr., S.civ., Dec.nr.1261/1973, în R.R.D nr.3/1974, p.43; **M.Bocşan**: *Natura juridică a acţiunii în prestaţie tabulară* în "R.D." nr.10/1998, p.23.
[13] **S.Brădeanu**: Notă critică la Dec.nr.139/1972... în R.R.D. nr.10/1972, p.174; L.Pop, op.cit., p.286; Trib. Supr, S.civ., Dec.nr.71/1976, în R.R.D. nr.7/1976, p.57; **Tr.Ionaşcu, S.Brădeanu**, op.cit., p.213. .
[14] I. Albu: op.cit, p. 47-14; **M.Ionescu**: *Principii de bază ale publicităţii imobiliare şi al noului sistem de publicitate adoptat prin Legea nr. 7/1996*, în R.D. nr. 6/1997, p. 35-45; **L.Pop**: op.cit., p. 290 şi urm; **M. Nicolae**: op.cit, p. 193-462
[15] Publicată în M.O., I, nr. 61/28 mart. 1996
[16] **L. Pop**: op.cit., p.300-301